



**ООО Агентство  
«Вита-Гарант»**

**ОТЧЕТ № 282 / 22 - О**  
**от 13 июля 2022 года**

**об оценке рыночной стоимости 16 (шестнадцати)  
нежилых зданий и помещений, находящихся в хозяйственном  
ведении МУП «Челябинские системы теплоснабжения»,  
по состоянию на 08 июля 2022 года**

**Заказчик:**

**МУП «Челябинские системы  
теплоснабжения», в лице председателя  
ликвидационной комиссии  
Можайцевой Марии Юрьевны**

**Оценочная организация:**

**ООО Агентство «Вита-Гарант»**

**Договор об оценке:**

**№ 233/22 от 17 июня 2022 года**

Челябинск 2022 год



## ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ

Согласно договору № 233/22 от 17 июня 2022 года специалистами ООО Агентство «Вита-Гарант» были оказаны услуги по определению рыночной стоимости имущества и составлен в письменной форме Отчет об оценке Объекта недвижимости № 282 / 22 - О от 13 июля 2022 года. В соответствии с условиями Договора, объектами оценки являются:

- *Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196;*
- *Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д. 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331;*
- *Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10;*
- *Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216;*
- *Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874;*
- *Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерова, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201;*
- *Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281;*
- *Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293;*
- *Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897;*
- *Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750;*

- *Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304 Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049;*
- *Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234;*
- *Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215;*
- *Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250;*
- *Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780;*
- *Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276.*

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года № 611, а также в соответствии со Стандартами НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости»).

Обобщающая часть подготовлена на основании Отчета об оценке Объектов недвижимости № 282 / 22 - О от 13 июля 2022 года и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Задача оценки:** для целей принятия управленческих решений / совершение сделки купли-продажи.

**Дата оценки:** 08 июля 2022 года.

Оценка рыночной стоимости включала в себя осмотр объектов недвижимости, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, исследование рынка коммерческой недвижимости в г. Челябинске по состоянию на дату оценки, проведение расчетов по стандартным методам оценки. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилых зданий и помещений) производилась с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов, либо их комбинаций.

В затратном подходе стоимость объектов недвижимости была определена как сумма стоимости участка земли и стоимости строительства новых объектов недвижимости (воспроизводства или замещения) за вычетом накопленного износа. При этом стоимость земельных участков определялась в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 года № 568-р, с использованием метода сравнительного анализа продаж, в рамках сравнительного подхода.

По мнению оценщиков, затратный подход не может быть применен по отношению к части оцениваемых объектов недвижимости, которые представляют собой встроенные помещения и являются частью жилых и нежилых зданий (не представляют собой отдельно стоящих зданий). Определение доли затрат в общей стоимости строительства всего здания, приходящейся на оцениваемые встроенные помещения, приведет к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, согласно п. 19 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» «затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство, либо замещение объекта оценки». В соответствии с положениями п. 24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования». Таким образом, учитывая основные технические характеристики оцениваемых объектов, а также учитывая, что на рынке недвижимости на дату оценки имеется достаточное количество предложений аналогов и других рыночных данных для проведения расчётов в рамках сравнительного и доходного подхода, для оценки нежилых помещений затратный подход не применялся. Для оценки нежилых зданий, которые находятся в неудовлетворительном физическом состоянии и характеризуются отсутствием большого количества конструктивных элементов, был применен затратный подход, т.к. на рынке отсутствует достаточное количество предложений сопоставимых по состоянию и проценту готовности аналогов и других рыночных данных для проведения расчётов в рамках сравнительного и доходного подхода.

В сравнительном подходе стоимость нежилых помещений определялась на основании метода сравнительного анализа продаж. В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществлялось методом анализа иерархий.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки на дату проведения оценки 08 июля 2022 года, с учётом округления, составляет:

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
1	Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196	<b>852 382</b>	710 318	142 064
2	Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д. 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331	<b>309 080</b>	257 567	51 513

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
3	Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	<b>719 319</b>	599 433	119 886
3.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 371,8 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0611001:10)	363 249	302 708	60 541
4	Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	<b>62 881</b>	52 401	10 480
4.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 49,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0512001:216)	54 919	45 766	9 153
5	Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874	<b>142 651</b>	118 876	23 775
6	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастеровая, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	<b>730 603</b>	608 836	121 767

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
6.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 377,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0715006:201)	283 653	236 378	47 275
7	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281	556 066	463 388	92 678
8	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293	485 624	404 687	80 937
9	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897	1 005 361	837 801	167 560
10	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750	471 797	393 164	78 633
11	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049	401 842	334 868	66 974
12	Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234	404 884	337 403	67 481

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
13	Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215	<b>419 916</b>	349 930	69 986
14	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250	<b>673 298</b>	561 082	112 216
15	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780	<b>162 802</b>	135 668	27 134
16	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276	<b>1 186 371</b>	988 643	197 728

С уважением,

директор ООО Агентство «Вита-Гарант»  / Д.В. Филиппов /



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>9</b>
1.1. Основные факты и выводы.....	9
1.2. Задание на оценку .....	21
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	24
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	29
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	32
1.6. Перечень терминов, сокращений и условных обозначений .....	33
1.7. Принципы оценки недвижимости .....	35
1.8. Определение вида оцениваемой стоимости .....	36
<b>2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>37</b>
2.1. Этапы процесса оценки .....	37
2.2. Перечень полученных от Заказчика документов .....	38
2.3. Описание объекта оценки.....	38
2.4. Наилучшее и наиболее эффективное использование .....	108
2.5. Анализ рынка объекта оценки .....	112
<b>3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ .....</b>	<b>161</b>
3.1. Выбор подходов и методов к оценке.....	161
3.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения затратного подхода....	163
3.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода.....	219
3.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного подхода ....	298
<b>4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>386</b>
4.1. Согласование результатов .....	386
4.2. Заявление о качестве оценки.....	398
<b>5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>399</b>
<b>Приложение № 1. Копии документов, предоставленные Заказчиком .....</b>	<b>400</b>
<b>Приложение № 2. Фотоматериалы .....</b>	<b>471</b>
<b>Приложение № 3. Информационные материалы оценки .....</b>	<b>519</b>
<b>Приложение № 4. Копии документов Оценщика .....</b>	<b>587</b>

## 1. ВВЕДЕНИЕ

### 1.1. Основные факты и выводы

#### 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчет № 282 / 22 - О от 13 июля 2022 года (далее Отчёт)
Основание для проведения оценки	Договор № 233/22 от 17 июня 2022 года между МУП «Челябинские системы теплоснабжения», в лице председателя ликвидационной комиссии Можайцевой Марии Юрьевны, действующей на основании Распоряжения Администрации города Челябинска от 02.11.2020 г. № 10906 «О внесении изменения в распоряжение Администрации города Челябинска от 22.10.2018 г. № 12058, и ООО Агентство «Вита-Гарант»
Краткое описание Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196;</i></li><li>- <i>Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331;</i></li><li>- <i>Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10;</i></li><li>- <i>Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216;</i></li><li>- <i>Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874;</i></li><li>- <i>Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201;</i></li><li>- <i>Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281;</i></li><li>- <i>Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051;</i></li></ul>

	<p><b>Условный номер:</b> 74-74-01/007/2009-052. <b>Кадастровый номер:</b> 74:36:0708004:1293;</p> <p>- Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897;</p> <p>- Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750;</p> <p>- Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304 Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049;</p> <p>- Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234;</p> <p>- Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215;</p> <p>- Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250;</p> <p>- Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780;</p> <p>- Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276.</p>
Краткое описание имущественных прав	Оцениваемые нежилые помещения на праве собственности принадлежат муниципальному образованию «город Челябинск» и выделены на праве хозяйственного ведения МУП «Челябинские системы теплоснабжения» ИНН 7448152506, что установлено в соответствии с предоставленными Заказчиком документами (см. Приложение №1 Отчёта)
Цель и задачи оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений / совершение сделки купли-продажи
Дата осмотра	20-21 июня 2022 года, 07-08 июля 2022 года
Дата оценки	08 июля 2022 года - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Период проведения работ	с 17 июня 2022 года по 13 июля 2022 года
Дата составления Отчета	13 июля 2022 года
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату	Первоначальная стоимость объектов оценки - 14 755 429,17 руб., остаточная стоимость по состоянию на 29.06.2022 - 14 755 429,17 руб. Данные получены на основании предоставленных заказчиком документов (см. Приложение №1 Отчёта)

### 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Базой оценки выступала рыночная стоимость, под которой понимается: «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»<sup>1</sup>.

Оценка рыночной стоимости включала в себя осмотр объектов недвижимости, установление их качественных и количественных характеристик, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов, исследование рынка коммерческой недвижимости в г. Челябинске, проведение расчетов по стандартным методам оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки производилась исходя из наиболее эффективного способа его использования, под которым, согласно Международным стандартам оценки, понимается «вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость имущества будет максимальной»<sup>2</sup>.

Объекты оценки – нежилые здания и помещения, располагающиеся в подвалах, на цокольных и первых этажах жилых многоквартирных домов и нежилых зданий в г. Челябинске. Развернутая характеристика оцениваемых нежилых зданий и помещений приведена в отчете.

Принимая во внимание основные характеристики объектов, а именно расположение в кварталах сформированной жилой, общественно-деловой и смешанной застройки, а также их конструктивную приспособленность (в соответствии с нормами и требованиями СНиП) под размещение объектов коммерческого назначения и этажное расположение, мы считаем, что использование зданий и помещений в качестве объектов свободного коммерческого назначения (сегмент рынка торгово-офисной недвижимости) будет соответствовать их наиболее эффективному использованию.

Оценка рыночной стоимости оцениваемых объектов коммерческой недвижимости проводилась с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на стоимость данных объектов.

*Рыночная стоимость нежилых зданий* в данной оценке была определена *затратным* подходом.

В затратном подходе стоимость нежилых зданий была определена как сумма стоимости участка земли и стоимости строительства новых объектов недвижимости (воспроизводства или замещения) за вычетом накопленного износа. При определении стоимости строительства улучшений был применен метод сравнительной стоимости единицы, при котором укрупненный показатель восстановительной стоимости единицы объема объектов-аналогов в ценах базового года, после сопоставления и внесения корректировок в удельные веса конструктивных элементов, умножается на количество таких единиц в оцениваемом объекте. Затем с помощью

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298) «Об утверждении федерального стандарта оценки».

<sup>2</sup> Международные стандарты оценки, «Общие понятия и принципы оценки», п. 6.4.

системы индексов стоимость оцениваемого объекта приводится к существующему уровню цен, действующих на дату оценки.

Сравнительный и доходный подходы при оценке рыночной стоимости нежилых зданий не применялись. Оцениваемые нежилые здания находятся в неэксплуатационном физическом состоянии, характеризуются существенными значениями накопленного физического износа и отсутствием отдельных конструктивных элементов; на рынке отсутствует достаточное количество предложений сопоставимых по состоянию и проценту готовности аналогов и других рыночных данных для проведения расчётов в рамках сравнительного и доходного подхода.

*Рыночная стоимость нежилых помещений* в данной оценке была определена как согласованный результат применения двух подходов:

- *сравнительного*, который основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором покупаются и продаются аналогичные объекты недвижимости;
- *доходного*, который основан на оценке текущей стоимости будущих выгод, которые, как ожидается, принесет дальнейшая эксплуатация и использование объектов недвижимости.

В сравнительном подходе был использован метод сопоставимых продаж, при котором рыночная стоимость объекта определялась на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости. При активном рынке продаж, каким является рынок продажи коммерческих объектов недвижимости в городе Челябинске, а также достоверной информации о предложениях купли-продажи объектов-аналогов, данный подход можно считать самым надежным из применяемых по достоверности полученного результата.

Доходный подход основан на оценке текущей стоимости будущих выгод, которые, как ожидается, принесет дальнейшая эксплуатация и использование объекта недвижимости. Основное его преимущество заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, это ее качество учитывается, как основной ценообразующий фактор. При расчете стоимости объектов доходным подходом мы исходили из рыночных значений ставок арендной платы на объекты торгово-офисного назначения, по которым в настоящее время предлагаются в аренду объекты торгово-офисного назначения в г. Челябинске.

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для создания оцениваемого объекта недвижимости в существующем состоянии с учетом всех видов износа. По мнению оценщиков, затратный подход не может быть применен по отношению к рассматриваемым объектам недвижимости, представляющим собой нежилые помещения в связи с тем, что они не представляют собой отдельно стоящее здание (нежилые помещения представляют собой встроенные помещения в жилых и нежилых зданиях). Определение доли затрат в общей стоимости строительства зданий, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения, приведет к большой погрешности при вычислениях и в итоге к получению недостоверного результата.

Заключительным этапом оценки является процесс согласования результатов, полученных при использовании различных подходов к оценке. При согласовании результатов оценки был использован *метод анализа иерархий*, в рамках которого были проанализированы преимущества и недостатки каждого из примененных подходов, путем их попарного сравнения, а также сравнения критериев (факторов) значимости между собой. Каждому из подходов придавались различные весовые коэффициенты в зависимости от достоверности информации, используемой при их применении, соответствия подхода виду рассчитываемой стоимости, способности учитывать специфические для объекта оценки качества и свойства и т.п., в результате чего было выведено итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.

**Информационные таблицы по результатам проведенных в отчете расчетов**

**Таблица 1**

№	Объект	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость руб. с округлением и НДС
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
	Коэффициенты согласования для объектов, стоимость которых определена с применением двух подходов	0,000	0,500	0,500	
	Коэффициенты согласования для объектов, стоимость которых определена с применением одного подхода	1,000	0,000	0,000	
1	Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196	не использовался -0,013	841 000	863 764	<b>852 382</b>
2	Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331	не использовался 0,193	368 706	249 453	<b>309 080</b>
3	Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	719 319	не использовался	не использовался	<b>719 319</b>
3.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 371,8 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0611001:10)	не использовался	363 249	не использовался	363 249
4	Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	62 881	не использовался	не использовался	<b>62 881</b>

№	Объект	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость руб. с округлением и НДС
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
	Коэффициенты согласования для объектов, стоимость которых определена с применением двух подходов	0,000	0,500	0,500	
	Коэффициенты согласования для объектов, стоимость которых определена с применением одного подхода	1,000	0,000	0,000	
4.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 49,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0512001:216)	не использовался	54 919	не использовался	54 919
5	Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874	не использовался 0,095	156 132	129 169	<b>142 651</b>
6	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	730 603	не использовался	не использовался	<b>730 603</b>
6.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 377,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0715006:201)	не использовался	283 653	не использовался	283 653
7	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281	не использовался 0,085	603 070	509 061	<b>556 066</b>

№	Объект	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость руб. с округлением и НДС
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
	Коэффициенты согласования для объектов, стоимость которых определена с применением двух подходов	0,000	0,500	0,500	
	Коэффициенты согласования для объектов, стоимость которых определена с применением одного подхода	1,000	0,000	0,000	
8	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293	не использовался -0,108	433 241	538 007	<b>485 624</b>
9	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897	не использовался -0,001	1 004 161	1 006 561	<b>1 005 361</b>
10	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750	не использовался -0,005	469 412	474 182	<b>471 797</b>
11	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304 Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049	не использовался 0,099	441 448	362 236	<b>401 842</b>
12	Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234	не использовался -0,004	403 180	406 588	<b>404 884</b>
13	Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215	не использовался -0,030	407 250	432 581	<b>419 916</b>

№	Объект	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость руб. с округлением и НДС
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
	Коэффициенты согласования для объектов, стоимость которых определена с применением двух подходов	0,000	0,500	0,500	
	Коэффициенты согласования для объектов, стоимость которых определена с применением одного подхода	1,000	0,000	0,000	
14	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250	не использовался 0,021	687 238	659 358	<b>673 298</b>
15	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780	не использовался 0,066	173 610	151 993	<b>162 802</b>
16	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276	не использовался -0,016	1 167 810	1 204 932	<b>1 186 371</b>

**Таблица 2**

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
1	Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196	<b>852 382</b>	710 318	142 064
2	Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д. 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331	<b>309 080</b>	257 567	51 513

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
3	Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	<b>719 319</b>	599 433	119 886
3.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 371,8 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0611001:10)	363 249	302 708	60 541
4	Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	<b>62 881</b>	52 401	10 480
4.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 49,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0512001:216)	54 919	45 766	9 153
5	Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874	<b>142 651</b>	118 876	23 775
6	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастеровая, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	<b>730 603</b>	608 836	121 767

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
6.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 377,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0715006:201)	283 653	236 378	47 275
7	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281	556 066	463 388	92 678
8	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293	485 624	404 687	80 937
9	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897	1 005 361	837 801	167 560
10	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750	471 797	393 164	78 633
11	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049	401 842	334 868	66 974
12	Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234	404 884	337 403	67 481

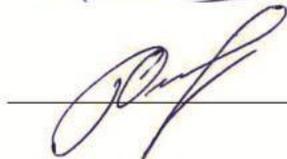
№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
13	Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215	<b>419 916</b>	349 930	69 986
14	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250	<b>673 298</b>	561 082	112 216
15	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780	<b>162 802</b>	135 668	27 134
16	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276	<b>1 186 371</b>	988 643	197 728

Оценщик



Д.В. Филиппов

Оценщик



О.И. Пожилова

Директор ООО Агентство «Вита-Гарант»



Д.В. Филиппов



Настоящий Отчёт достоверен в полном объёме лишь в указанных в нём целях. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, описаны в разделе 1.4 Отчёта.

Проведённый нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения. Эксперты не имели личной заинтересованности в результатах оценки.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности.

## 1.2. Задание на оценку

Основание для поведения оценки:	Договор № 233/22 от 17 июня 2022 года на оказание услуг по оценке имущества
Заказчик оценки:	МУП «Челябинские системы теплоснабжения», в лице председателя ликвидационной комиссии Можайцевой Марии Юрьевны, действующей на основании Распоряжения Администрации города Челябинска от 02.11.2020 г. № 10906 «О внесении изменения в распоряжение Администрации города Челябинска от 22.10.2018 г. № 12058. ИНН 7448152506. ОГРН 1127448011360. КПП 744801001. Дата регистрации: 26.10.2012 г. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 454106, г. Челябинск, ул. Неглинная, 45
Организация-исполнитель оценочных услуг:	ООО Агентство «Вита-Гарант», ИНН 7453066919
Местонахождение организации-исполнителя:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Оценщики и специалисты организации-исполнителя:	Филиппов Дмитрий Валерьевич – оценщик, экономист; Пожилова Ольга Игоревна – оценщик, экономист.
Объекты оценки	<p>- <i>Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196;</i></p> <p>- <i>Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331;</i></p> <p>- <i>Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10;</i></p> <p>- <i>Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216;</i></p> <p>- <i>Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874;</i></p> <p>- <i>Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г.</i></p>

Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201;

- Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281;

- Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293;

- Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897;

- Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750;

- Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304. Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049;

- Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234;

- Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153. Кадастровый номер: 74:36:0114034:215;

- Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250;

- Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение,

	<p><b>машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж.</b> <b>Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780;</b> <b>- Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276</b></p>
Имущественные права на объект оценки	Оцениваемые нежилые помещения на праве собственности принадлежат муниципальному образованию «город Челябинск» и выделены на праве хозяйственного ведения МУП «Челябинские системы теплоснабжения» ИНН 7448152506, что установлено в соответствии с предоставленными Заказчиком документами (см. Приложение №1 Отчёта)
Обременения права	В соответствии с предоставленными Выписками из ЕГРН (см. Приложение №1 Отчёта) в отношении оцениваемых объектов зарегистрированные ограничения / обременения отсутствуют, что также подтверждается данными открытого информационного ресурса Росреестра ( <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> ).
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	для целей принятия управленческих решений / совершение сделки купли-продажи
Применяемые стандарты оценки:	Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года № 611. Стандарт НП СРО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости»
Дата осмотра:	20-21 июня 2022 года, 07-08 июля 2022 года
Дата оценки:	08 июля 2022 года - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Срок проведение оценки:	с 17 июня 2022 года по 13 июля 2022 года
Дата регистрации отчета:	13 июля 2022 года
Допущения и ограничения:	См. раздел 1.4 данного Отчета

### 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 1.3.1. Сведения о заказчике оценки

Данные	Сведения
Наименование:	МУП «Челябинские системы теплоснабжения», в лице председателя ликвидационной комиссии Можайцевой Марии Юрьевны, действующей на основании Распоряжения Администрации города Челябинска от 02.11.2020 г. № 10906 «О внесении изменения в распоряжение Администрации города Челябинска от 22.10.2018 г. № 12058
Полное наименование	Муниципальное унитарное предприятие «Челябинские системы теплоснабжения»
Адрес:	454106, г. Челябинск, ул. Неглинная, 45
ИНН / КПП:	7448152506 / 744801001
ОГРН:	1127448011360, дата присвоения 26.10.2012 г.

#### 1.3.2. Сведения об оценщиках и специалистах, участвующих в выполнении данной оценки

Филиппов Дмитрий Валерьевич	
Должность	Ведущий оценщик, Директор
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Диплом ВСА 0715405 с отличием, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». Дата выдачи – 17.06.2009 года. Регистрационный номер – 084/955 от 17.06.2009 года. <b>Специальность – «экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)».</b> <b>Квалификация – экономист-менеджер.</b></li> <li>· Диплом ОК № 28640 с отличием, выданный ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ». Дата выдачи – 12.07.2012 г. Регистрационный номер – 00498/167/2012 от 16.06.2012 года. Специальность – юриспруденция. <b>Квалификация – юрист.</b></li> <li>· Диплом ПП-I № 724226, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата выдачи – 25.06.2010 года. Регистрационный номер – 08-120-125. <b>Специальность – Оценка стоимости предприятий (бизнеса).</b></li> <li>· Диплом 372409654884, выданный ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» о профессиональной переподготовке по дополнительной профессиональной программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости», предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости. Дата выдачи – 26.07.2019 года. Регистрационный номер – 1413-2019. <b>Квалификация – судебный эксперт.</b></li> <li>· Свидетельство о повышении квалификации рег. номер 80-120-13-686 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданное ФГБОУ ВПО «Южно-Уральский Государственный университет» (НИУ) 24.06.2013 года</li> </ul>
Сертификация деятельности экспертов	<p>Сертификат соответствия № PS000531, выданный Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов». Действителен с 26.07.2019 года по 26.07.2022 г.</p> <p>Подтверждает право самостоятельного производства судебных экспертиз по следующим специальностям:</p> <p>16.1 «Исследования строительных объектов и территорий, функционально связанных с ними, в том числе с целью определения их стоимости»</p> <p>16.2 «Исследования обстоятельств несчастного случая в строительстве с целью установления его причин, условий и механизма, а также круга лиц, в чьи обязанности входило обеспечение безопасных условий труда»</p>

	<p>16.3 «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела»</p> <p>16.4 «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»</p> <p>16.5 «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»</p> <p>16.6 «Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»</p>
Членство в СРО	<p>Действительный член, эксперт экспертного совета саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки».</p> <p>Свидетельство № 3339-21 о членстве в НП «АРМО» от 11.08.2021 года, № по реестру 1928.</p>
Сведения о СРО	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Название СРО - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки».</li> <li>· Регистрация – включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002.</li> <li>· Адрес местонахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, почтовый адрес: 115184, город Москва, а/я 10.</li> <li>· Телефон (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54.</li> <li>· Интернет-сайт: <a href="http://www.sroagmo.ru">www.sroagmo.ru</a></li> </ul>
Реквизиты квалификационных аттестатов	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 024296-1 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.;</li> <li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 024297-2 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.;</li> <li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 024298-3 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.</li> </ul>
Реквизиты страхового полиса оценщика:	<p>Полис № 922/1909580382 страхования гражданской ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 17.02.2021 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 04.07.2021 г. по 24 часа 00 минут 03.07.2022 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб.</p> <p>Полис № 922/2113495026 страхования гражданской ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 28.01.2022 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 04.07.2022 г. по 24 часа 00 минут 03.07.2023 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
Почтовый адрес / Место нахождения оценщика:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Контактный телефон:	(351) 265-02-05, 270-88-14
Электронная почта:	ooo-vita-garant@mail.ru
Стаж работы	<p>- стаж оценочной деятельности с 2007 года - 15 лет</p> <p>- стаж экспертной деятельности с 2013 года - 9 лет</p>

<b>Пожилова Ольга Игоревна</b>	
Должность	Ведущий оценщик
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Диплом АВБ 0119311 с отличием, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». Дата выдачи – 05.06.2009 года. Регистрационный номер – 084/1038 от 05.06.2009 года. <b>Степень – бакалавр экономики.</b></li> <li>· Диплом ВСА 1062337 с отличием, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». Дата выдачи – 11.06.2010 года. Регистрационный номер – 084/1181 от 11.06.2010 года. <b>Специальность – «экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)». Квалификация – экономист-менеджер.</b></li> <li>· Диплом ВМА 0008634 с отличием, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». Дата выдачи – 28.06.2011 года. Регистрационный номер – 184/249 от 28.06.2011 года. <b>Степень – магистр экономики.</b></li> <li>· Диплом ПП-I № 319154, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата выдачи – 26.10.2009 года. Регистрационный номер – 09-120-90. Специальность – <b>Оценка стоимости предприятий (бизнеса).</b></li> <li>· Диплом 372409654883, выданный ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» о профессиональной переподготовке по дополнительной профессиональной программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости», предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости. Дата выдачи – 26.07.2019 года. Регистрационный номер – 1412-2019. <b>Квалификация – судебный эксперт.</b></li> </ul>
Сертификация деятельности экспертов	<p>Сертификат соответствия № PS000530, выданный Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов». Действителен с 26.07.2019 года по 26.07.2022 г.</p> <p>Подтверждает право самостоятельного производства судебных экспертиз по следующим специальностям:</p> <p>16.1 «Исследования строительных объектов и территорий, функционально связанных с ними, в том числе с целью определения их стоимости»</p> <p>16.2 «Исследования обстоятельств несчастного случая в строительстве с целью установления его причин, условий и механизма, а также круга лиц, в чьи обязанности входило обеспечение безопасных условий труда»</p> <p>16.3 «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела»</p> <p>16.4 «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»</p> <p>16.5 «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»</p> <p>16.6 «Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»</p>
Членство в СРО	<p>Действительный член, эксперт экспертного совета саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки».</p> <p>Свидетельство № 3340-21 о членстве в НП «АРМО» от 11.08.2021 года, № по реестру 2082.</p>
Сведения о СРО	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Название СРО - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки».</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Регистрация – включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002.</li> <li>· Адрес местонахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, почтовый адрес: 115184, город Москва, а/я 10.</li> <li>· Телефон (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54.</li> <li>· Интернет-сайт: www.sroarmo.ru</li> </ul>
Реквизиты квалификационных аттестатов	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 024304-1 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.;</li> <li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 024305-2 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.;</li> <li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 024306-3 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.</li> </ul>
Реквизиты страхового полиса оценщика:	Полис № 922/2113475393 к договору страхования ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 28.01.2022 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 01.03.2022 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2023 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб.
Почтовый адрес / Место нахождения оценщика:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Контактный телефон:	(351) 265-02-05, 270-88-14
Электронная почта:	ooo-vita-garant@mail.ru
Стаж работы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- стаж оценочной деятельности с 2009 года - 13 лет</li> <li>- стаж экспертной деятельности с 2018 года - 4 года</li> </ul>

Оценщики и юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовые договора, полностью соответствуют требованиям ст. 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор», ст. 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах:

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

### 1.3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизит	Значение
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью Агентство «Вита-Гарант»
Местонахождение:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Адрес юридического лица:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Телефон, факс:	(351) 265-02-05, 270-88-14

Реквизит	Значение
Электронная почта:	ooo-vita-garant@mail.ru
Сайт в сети Интернет	www.vita-garant.ru
Номер и дата регистрации МРП	№ 18039 от 13.11.2000 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7453066919
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027403864730
Дата присвоения ОГРН	25.10.2002 года
Банковские реквизиты:	Расчетный счет № 40702810672210010988 в Челябинском отделении № 8597 город Челябинск. Корреспондентский счет № 30101810700000000602, БИК № 047501602
Сведения о страховом полисе оценочной организации	Полис № 922/113455157 к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» от 28.01.2022 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 21.04.2022 г. по 24 часа 00 минут 20.04.2023 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 100'000'000 (Сто миллионов) руб.
Штатные оценщики юридического лица, члены СРО	<p><b>Филиппов Дмитрий Валерьевич</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Свидетельство №3339-21 о членстве в НП «АРМО» от 11.08.2021 года, № в реестре 1928.</li> <li>· Полис № 922/1909580382 страхования гражданской ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 17.02.2021 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 04.07.2021 г. по 24 часа 00 минут 03.07.2022 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб.</li> <li>· Полис № 922/2113495026 страхования гражданской ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 28.01.2022 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 04.07.2022 г. по 24 часа 00 минут 03.07.2023 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб.</li> <li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 024296-1 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.;</li> <li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 024297-2 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.;</li> <li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 024298-3 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.</li> </ul> <p><b>Пожилова Ольга Игоревна</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Свидетельство № 3340-21 о членстве в НП «АРМО» от 11.08.2021 года, № по реестру 2082.</li> <li>· Полис № 922/2113475393 к договору страхования ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 28.01.2022 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 01.03.2022 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2023 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб.</li> </ul>

Реквизит	Значение
	<ul style="list-style-type: none"><li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 024304-1 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.;</li><li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 024305-2 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.;</li><li>· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 024306-3 от 08.07.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 08.07.2024 г.</li></ul>

#### 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь для указанных в нём целей.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Право собственности на объекты установлено по предъявленным документам, копии которых прилагаются. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете.
3. В соответствии с предоставленными Выписками из ЕГРН (см. Приложение №1 Отчёта) в отношении оцениваемых объектов зарегистрированные ограничения / обременения отсутствуют, что также подтверждается данными открытого информационного ресурса Росреестра (<https://rosreestr.ru/>). В соответствии с п.7 ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Таким образом, рыночная стоимость объектов определяется из предположения отсутствия каких-либо обременений и / или ограничений на дату оценки.
4. Осмотр объектов оценки был произведен оценщиком в дневное время в присутствии представителей заказчика 20-21 июня 2022 года, 07-08 июля 2022 года. Все индивидуальные особенности объектов и их составных частей по планировке, отделке и техническому состоянию фиксируются в описании. Оценка объектов оценки производится по состоянию на 08 июля 2022 года с учетом качественных и количественных характеристик объектов оценки, зафиксированных по состоянию на дату проведения осмотра, из предположения, что в период времени, прошедший с даты осмотра до даты оценки, какие-либо характеристики оцениваемого объекта не изменились. Оценщик не несет ответственности за возможные изменения, произошедшие с объектами оценки в период проведения оценки (период составления настоящего Отчёта).
5. Заказчиком оценки не были предоставлены технические документы на оцениваемые объекты. В связи с чем у Оценщика отсутствует возможность проведения исследования на наличие расхождений между значениями площади объектов оценки по Выпискам из ЕГРН и значениями площади, указанными в документах технического и кадастрового учета (Кадастровый паспорт на помещение).
6. В результате произведенного визуального осмотра установлен факт несоответствия фактической планировки некоторых зданий и помещений, планировочным решениям, отображенным на поэтажных планах Выписок из ЕГРН: произведен монтаж / демонтаж

некапитальных внутренних перегородок, монтаж / демонтаж внутренних дверных проемов в некапитальных внутренних перегородках. В результате указанных несоответствий не происходит нарушение прочности или разрушение несущих конструкций здания, нарушение в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшение сохранности и внешнего вида фасадов, нарушение противопожарных устройств. Указанные несоответствия могут быть устранены путем регистрации (в том числе по упрощенной схеме) в установленном законом порядке без осуществления каких-либо существенных затрат со стороны собственника (затраты составят менее 1% от стоимости объекта), в связи с чем, не могут оказать влияния на рыночную стоимость объектов и в расчетах учитываться не будут. Однако при узаконении описанных перепланировок и получении технических документов, учитывающих фактическую планировку оцениваемых объектов, могут измениться показатели общей площади объектов оценки, в результате чего может возникнуть необходимость внесения соответствующих корректировок в произведенные расчеты, что может повлечь за собой незначительное изменение рассчитанной рыночной стоимости объектов оценки.

7. В соответствии с предоставленными Заказчиком оценки документами (см. Приложение №1 Отчёта) по состоянию на дату оценки земельные участки под оцениваемыми нежилыми зданиями (Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10, Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216, Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201) не выделены, права на участки не оформлены. В соответствии с п. 8.6.5.3 СТО АРМО 1.01-2008, «отказ от расчета стоимости земельного участка на том основании, что участок оформлен на правах аренды или используется на праве постоянного бессрочного пользования, либо права на участок не оформлены в установленном порядке, не правомерен». В соответствии с п. 8.6.5.3. Стандарта «в случае, если право на земельный участок, входящий в состав объекта недвижимости, не оформлено в соответствии с требованиями действующего законодательства, стоимость земельного участка в Отчете об оценке, как правило, определяется с учетом затрат на оформление такого права, которое может считаться наиболее типичным (наиболее вероятным) для окружения объекта оценки». Согласно п. 6 ФСО № 7 «совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)». В соответствии с п. 1, ст. 271 ГК РФ «Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком», кроме того, согласно п.2, ст. 271 ГК РФ «Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором». Таким образом, в рамках настоящего отчета при расчете рыночной стоимости потенциального права аренды земельных участков предполагается, что у собственника оцениваемых

объектов, для эксплуатации которых были предоставлены земельные участки, не возникнет каких-либо трудностей для заключения долгосрочного договора аренды земельных участков, при этом площади участков будут установлены в соответствии с площадью, функционально обеспечивающей эксплуатацию зданий. Расчет площади земельных участков, функционально обеспечивающей эксплуатацию зданий, произведен в разделе 3.2.1. Методология расчета стоимости земельного участка настоящего Отчета. В случае отказа от предоставления данных земельных участков, либо установления иных характеристик (площади участка, срока аренды), отличных от принятых в рамках настоящего Отчёта, произведенный расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках настоящего Отчёта потребует внесения изменений. Расчёт стоимости потенциального права аренды рассматриваемых земельных участков представлен в разделе Отчёта 3.2.2. Расчет стоимости земельного участка.

8. В соответствии с пп. 9) п 2. ст. 39.6 Земельного кодекса РФ «Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса, на праве оперативного управления». При этом заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов не сопряжено с какими-либо дополнительными существенными затратами для собственника объектов капитального строительства, расположенных на арендуемом земельном участке. Таким образом, в рамках настоящего отчета при расчете рыночной стоимости потенциального права аренды земельных участков производить учет затрат на их оформление нет необходимости.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Вся техническую информацию по объекту оценки, представленную Заказчиком, как в виде технических документов, так и полученную оценщиками в результате устных бесед с представителями Заказчика во время осмотра, оценщик принимает как объективную, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.
11. Оценщик исходит из того, что сведения, полученные им и использованные в настоящем Отчете, добыты из источников, заслуживающих доверия.
12. Рыночные и справочные данные, использованные оценщиком при подготовке оценочной работы, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Во всех случаях делаются ссылки на источник информации.
13. Расчеты рыночной стоимости объектов производятся с точностью до целых значений в рублях.
14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, влияющих на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объектов.
15. Заключение о рыночной стоимости объекта содержит независимое профессиональное мнение Оценщика и не является гарантией того, что объект оценки будет продан или иным образом реализован на свободном рынке по цене, равной рыночной стоимости объекта, указанной в данном заключении.
16. Указанная в Отчете об оценке итоговая стоимость может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектами или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, или дачи показаний и присутствия в суде, или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе, как по официальному вызову суда.

## 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

### 1.5.1. Перечень законодательных, нормативных и оценочных актов, в рамках которых производилась оценка объекта оценки

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ // "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ // "Российская газета", N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ // "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.
4. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" // "Российская газета", N 290, 30.12.2004.
6. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998.
7. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // "Российская газета", N 137, 22.07.1998
8. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года № 611.
9. Стандарт НП СРО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».
10. Другие законы и нормативные акты субъектов федерации.

Примечание: Все указанные документы используются в действующих редакциях с учетом изменений и дополнений.

### 1.5.2. Обоснование применяемых в оценке стандартов

**Стандарты оценки** - нормативный документ, в котором формулируются методические требования к процедурам оценки. От правильности понимания профессиональных терминов зачастую зависят не только все оценочные процедуры, но и, в конечном счёте, получаемые результаты (в денежном выражении).

Стандарты оценки являются одной из форм регулирования оценочной деятельности, так как устанавливают определения фундаментальных понятий, относящихся к оценке имущества, и формулируют основные принципы осуществления оценочной деятельности.

Данная оценка была выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами оценочной деятельности СРО:

**Федеральные стандарты оценки:** «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года № 611 (далее Стандарты), являются основными нормативными документами, которые в своей деятельности обязаны применять оценщики. Эти приказы были изданы в целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с его ст. 19 и 20.

Согласно требованиям Стандартов ФСО при составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об объекте как документа, содержащего сведения доказательного значения.

В Стандартах оценки дается определение основных видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки.

В Стандартах дается определение трех основных подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Согласно требованиям Стандартов, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) данные подходы к оценке. При этом оценщик вправе самостоятельно определить в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки, определяемые в Стандартах как 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 результатов определяет итоговую величину объекта оценки, при этом согласно требованиям стандартов итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ устанавливает шестимесячный срок действительности итоговой величины стоимости объекта оценки для целей совершения сделок, что является дополнительным фактором защиты прав государства и гарантий соблюдения его интересов как хозяйствующего субъекта при отчуждении им своего имущества.

**Стандарт СТО АРМО 1.01-2008** используются в данной оценке в связи с тем, что оценщики, выполняющие данную работу, являются членами Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки» и обязаны в своей профессиональной деятельности соблюдать и следовать стандартам и правилам оценочной деятельности, разработанным данной саморегулируемой организацией.

## 1.6. Перечень терминов, сокращений и условных обозначений

### 1.6.1. Основные понятия и определения

**Недвижимое имущество (недвижимость)** - относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

Понятие недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта.

**Земельный участок как объект земельных отношений** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Здание** – это объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания людей и для выполнения производственных процессов различного вида. Наземные сооружения, в которых размещаются помещения различного назначения, необходимые для многосторонней деятельности человека. Здания в зависимости от их назначения подразделяются на:

- *гражданские*, предназначенные для жилья и обслуживания бытовых и общественно-культурных потребностей людей (жилые и общественные); нежилые гражданские здания по своему назначению разнообразны, наиболее часто встречаются: торговые, административные, лечебно-санитарные, школьные, общественного питания и др.
- *промышленные*, обслуживающие нужды производства (в том числе энергетические, транспортные, складские);
- *сельскохозяйственные*, к ним относятся животноводческие постройки;

**Помещение** - единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей,

находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ и муниципальных образований. Нежилые помещения подразделяются на такие вид, как:

- *коммерческая недвижимость* (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли (ритейл));
- *промышленная недвижимость* (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- *гостиничные комплексы* (мотели, гостиницы различных уровней комфортности);
- *виды недвижимости целевого назначения* (больницы, детские сады и др.)

**Рынок** представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика используя при этом определенные подходы и методы.

**Дата определения стоимости объекта оценки** - календарная дата, по состоянию, на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Полезность** - ключевым критерием для оценки любого недвижимого или движимого имущества является его полезность. Общей целью процедур, используемых в процессе оценки, является определение и количественное выражение степени полезности или пригодности оцениваемого имущества.

**Три общепринятых подхода оценки недвижимости** – это затратный подход, доходный подход, и сравнительный подход. Каждый из подходов, предполагает применение своих специфических методов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточной и достоверной информации.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

**Рыночная стоимость** - под рыночной стоимостью объекта оценки понимается расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

**Восстановительная стоимость (стоимость нового строительства)** – денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемого объекта в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех имеющихся элементов неэффективности.

**Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

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

### 1.6.2. Сокращения и условные обозначения, принятые в отчете

СРО – саморегулируемая организация оценщиков;	т.п. – тому подобное;
ФСО – Федеральные стандарты оценки;	руб. – рубль;
ООО – общество с ограниченной ответственностью;	тыс. руб. – тысяч рублей;
ИП – индивидуальный предприниматель;	кВт – киловатт;
НДС – налог на добавленную стоимость;	Вт – ватт;
гос. – государственный;	км – километр;
г. – год;	кв.м, м <sup>2</sup> – квадратный метр;
мес. – месяц;	м <sup>3</sup> – кубический метр;

### 1.7. Принципы оценки недвижимости

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, которые могут быть объединены в четыре группы:

- I группа - принципы, происходящие из представлений пользователя;
- II группа - принципы, связанные со структурой и качествами объекта оценки;
- III группа - принципы, отражающие связь объекта с рынком;
- VI группа - принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

**I группа принципов** основана на представлениях пользователя, дает общие методические указания к построению процедур оценки и включает в себя следующие принципы:

- **Принцип замещения.** Максимальная цена любой собственности определяется минимальной суммой, за которую ее владельцем может быть приобретен другой объект такой же полезности.
- **Принцип ожидания.** Стоимость собственности определяется количеством, качеством и продолжительностью поступления будущих выгод, ожидаемых к получению владельцем от ее использования.
- **Принцип инвестиционной привлекательности.** Рациональный инвестор вкладывает свои деньги в любое дело лишь в том случае, если предполагается не только возврат этих средств, но и получение прибыли, адекватной риску таких инвестиций.

**II группа принципов** связана со структурой и качествами объекта оценки, раскрывает влияние внутреннего строения собственности и присущих ей качеств на ее стоимость.

- **Принцип вклада.** Стоимость собственности изменяется вследствие наличия или отсутствия какого-либо ее элемента на величину вклада в стоимость, создаваемого этим компонентом.
- **Принцип оптимальности и соответствия.** Максимальная стоимость собственности достигается только тогда, когда ее строение и качества находятся в оптимальном сочетании и соответствуют потребностям и ожиданиям рынка.
- **Принцип экономического разделения.** Имущественные права па собственность следует разделять или соединять таким образом, чтобы стоимость собственности при этом увеличивалась.

**III группа принципов** отражает связь объекта с рынком. С помощью принципов этой группы подчеркивается зависимость стоимости собственности от обстановки, в которой она используется, и от процессов, происходящих на рынке, на котором она обращается.

- **Принцип зависимости.** Стоимость собственности зависит от характера и стоимости других активов, с которыми она образует единый хозяйственный комплекс, участвуя вместе с ними в создании денежных потоков, направленных к ее владельцу.

- **Принцип предложения и спроса.** Стоимость собственности определяется соотношением спроса и предложения на объекты аналогичного назначения и сравнимой полезности, сложившимся на рынке на дату оценки.
- **Принцип изменения стоимости во времени.** Стоимость собственности во времени не остается постоянной, она изменяется в результате процессов, происходящих, как в самой собственности, так и в ее рыночном окружении.

**IV группа - принцип наилучшего и наиболее эффективного использования** - это синтез принципов всех трех групп, приведенных выше. Наилучшим и наиболее эффективным будет такое вероятное разумное использование собственности, которое: во-первых, законодательно разрешено, во-вторых, физически возможно, в-третьих, финансово осуществимо и при этом приводит к наибольшей стоимости объекта оценки.

## 1.8. Определение вида оцениваемой стоимости

В рамках настоящего отчёта определялись следующие виды стоимости объекта оценки:

### **Рыночная стоимость**

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

## 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

### 2.1. Этапы процесса оценки

Таблица - План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.	Проведено
7. Осуществление расчетов	Проведено
8. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
9. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.	Проведено

Таблица - Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена и отражена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащаяся в документах, подтверждающая существующие права на него (в правоудостоверяющих и правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Проведено сопоставление конструктивных особенностей Объекта оценки, имущественных прав на предмет соответствия фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах, составленных органами технического учета и инвентаризации.	Проведено (с учетом допущений, описанных в разделе 1.4. настоящего Отчета)
Установления данных о наличии обременений имущественных прав на Объект оценки	Проведено исследование на наличие обременения оцениваемых имущественных прав на Объект оценки, на основании соответствующих документов.	Проведено
Установление данных о движимом имуществе, подлежащем оценке в составе Объекта оценки	Проведено. Движимое имущество, подлежащее оценке в составе объекта оценки, отсутствует.	Проведено
Установление иных сведений	Проведено. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки установлены.	Проведено

## 2.2. Перечень полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		Номер и дата документа	
1.	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копии документов	В количестве 16 (шестнадцати) документов на каждый объект права
2.	Распоряжение Администрации города Челябинска «О внесении изменения в распоряжение Администрации города Челябинска от 22.10.2018 г. № 12058	Копия документа	от 02.11.2020 г. № 10906
3.	Справка для оценки	Оригинал документа	Исх. № 344 от 29.06.2022 г.

Экспертиза правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на объекты оценки оценщиками не производилась. Информация, предоставленная Заказчиком, принималась как объективная, то есть злой умысел исключался. Оценка проводилась при условии полного права собственности на нежилое помещение.

Анализ представленной Заказчиком информации показал, что содержащихся в вышеуказанных документах сведений достаточно для определения правовых и качественных и характеристик объектов оценки, однако необходимо учитывать допущения, описанные в разделе Отчёта 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

Копии перечисленных документов прилагаются к Отчету (Приложение № 1 «Копии документов, предоставленные Заказчиком»).

## 2.3. Описание объекта оценки

### 2.3.1. Состав оцениваемых прав

Оцениваемые нежилые помещения на праве собственности принадлежат муниципальному образованию «город Челябинск» и выделены на праве хозяйственного ведения МУП «Челябинские системы теплоснабжения» ИНН 7448152506, что установлено в соответствии с предоставленными Заказчиком документами (см. Приложение №1 Отчёта):

№	Наименование объекта права	Выписка ЕГРН	Кадастровый номер	№ записи регистрации в Едином государственном реестре
1	Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91537361	74:36:0418017:196	Хозяйственное ведение 74:36:0418017:196-74/108/2022-1 25.04.2022 13:32:26 Собственность 74-74-01/677/2014-218 17.12.2014 14:17:28

№	Наименование объекта права	Выписка ЕГРН	Кадастровый номер	№ записи регистрации в Едином государственном реестре
2	Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91597557	74:36:0301002:331	Хозяйственное ведение 74:36:0301002:331-74/108/2022-1 25.04.2022 13:22:18 Собственность 74-74-01/718/2012-396 14.01.2013 00:00:00
3	Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91536477	74:36:0611001:10	Хозяйственное ведение 74:36:0611001:10-74/108/2022-1 27.04.2022 11:46:43 Собственность 74-74-01/151/2010-42 26.03.2010 00:00:00
4	Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91536950	74:36:0512001:216	Хозяйственное ведение 74:36:0512001:216-74/108/2022-1 25.04.2022 10:34:23 Собственность 74-74-01/038/2011-265 17.03.2011 00:00:00
5	Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91597932	74:36:0516002:874	Хозяйственное ведение 74:36:0516002:874-74/108/2022-1 25.04.2022 11:02:09 Собственность 74-74-01/332/2013-255 04.07.2013 00:00:00

№	Наименование объекта права	Выписка ЕГРН	Кадастровый номер	№ записи регистрации в Едином государственном реестре
6	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерова, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91535992	74:36:0715006:201	Хозяйственное ведение 74:36:0715006:201-74/108/2022-1 25.04.2022 12:41:52 Собственность 74-74-01/243/2010-123 07.06.2010 00:00:00
7	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91597242	74:36:0708001:281	Хозяйственное ведение 74:36:0708001:281-74/108/2022-1 25.04.2022 15:50:26 Собственность 74-74-01/157/2010-83 25.03.2010 00:00:00
8	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91710821	74:36:0708004:1293	Хозяйственное ведение 74:36:0708004:1293-74/108/2022-1 25.04.2022 16:39:56 Собственность 74-74-01/007/2009-52 21.01.2009 00:00:00
9	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91596998	74:36:0115009:1897	Хозяйственное ведение 74:36:0115009:1897-74/108/2022-1 25.04.2022 12:36:54 Собственность 74-74/036-74/999/001/2016-10125/1 07.09.2016 18:36:47

№	Наименование объекта права	Выписка ЕГРН	Кадастровый номер	№ записи регистрации в Едином государственном реестре
10	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91760095	74:36:0114009:750	Хозяйственное ведение 74:36:0114009:750-74/108/2022-1 26.04.2022 09:06:42 Собственность 74-74/036-74/001/296/2015-204/1 19.06.2015 16:01:02
11	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91598313	74:36:0114016:1049	Хозяйственное ведение 74:36:0114016:1049-74/108/2022-1 25.04.2022 12:42:58 Собственность 74-74/036-74/001/336/2015-304/1 13.11.2015 13:31:59
12	Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91601250	74:36:0115009:234	Хозяйственное ведение 74:36:0115009:234-74/108/2022-1 25.04.2022 12:08:21 Собственность 74-74-01/219/2010-45 17.05.2010 00:00:00
13	Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91711860	74:36:0114034:215	Хозяйственное ведение 74:36:0114034:215-74/108/2022-1 25.04.2022 13:26:07 Собственность 74-74-01/572/2011-153 25.01.2012 00:00:00

№	Наименование объекта права	Выписка ЕГРН	Кадастровый номер	№ записи регистрации в Едином государственном реестре
14	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91711231	74:36:0202011:250	Хозяйственное ведение 74:36:0202011:250-74/108/2022-1 25.04.2022 12:51:28 Собственность 74-74-01/563/2012-122 07.11.2012 00:00:00
15	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91535421	74:36:0212008:1780	Хозяйственное ведение 74:36:0212008:1780-74/108/2022-4 25.04.2022 10:23:36 Собственность 74-74-01/332/2011-132 29.09.2011 00:00:00
16	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276	09.06.2022г. № КУВИ-001/2022-91595199	74:36:0418022:276	Хозяйственное ведение 74:36:0418022:276-74/108/2022-1 25.04.2022 14:04:53 Собственность 74-74-01/605/2009-180 17.08.2009 00:00:00

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник по своему усмотрению может совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с предоставленными Выписками из ЕГРН (см. Приложение №1 Отчёта) в отношении оцениваемых объектов зарегистрированные ограничения / обременения отсутствуют, что также подтверждается данными открытого информационного ресурса Росреестра (<https://rosreestr.ru/>):

**Помещение**  
Дата обновления информации: 18.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0418017:196
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2014
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2
Площадь, кв.м	168.2
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Этаж: подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	2011465.11
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	18.01.2022

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/677/2014-218 от 17.12.2014 Хозяйственное ведение № 74:36:0418017:196-74/108/2022-1 от 25.04.2022
---	--

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

**Помещение**  
Дата обновления информации: 22.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0301002:331
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д. 5-а, пом. 8
Площадь, кв.м	37.7
Назначение	Нежилое
Этаж	01

**Сведения о кадастровой стоимости**

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	167655.67
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	21.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Инвентарный номер	26972
-------------------	-------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/718/2012-396 от 14.01.2013
	Хозяйственное ведение № 74:36:0301002:331-74/108/2022-1 от 25.04.2022

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

**Здание** ДЕЙСТВИЯ ...  
Дата обновления информации: 09.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0611001:10
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Верхоянская, д 41
Площадь, кв.м	207.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Железобетонные

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	1816455.00
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	09.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/151/2010-042
Инвентарный номер	37109

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/151/2010-42 от 26.03.2010 Хозяйственное ведение № 74:36:0611001:10-74/108/2022-1 от 27.04.2022
---	---

**Здание** ДЕЙСТВИЯ ...  
Дата обновления информации: 10.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0512001:216
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Энгельса, д 75а, строен 1
Площадь, кв.м	27,7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Шлакобетонные

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	172695.65
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	09.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/212/2009-162
Инвентарный номер	41874

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/038/2011-265 от 17.03.2011
	Хозяйственное ведение № 74:36:0512001:216-74/108/2022-1 от 25.04.2022

**Помещение**  
Дата обновления информации: 14.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0516002:874
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Энгельса, д 26-а, пом 8
Площадь, кв.м	21.8
Назначение	Нежилое
Этаж	Цокольный этаж

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	331385.51
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	13.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/323/2010-204
Инвентарный номер	75:401:002:000015510:0001:20008

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/332/2013-255 от 04.07.2013 Хозяйственное ведение № 74:36:0516002:874-74/108/2022-1 от 25.04.2022
---	--

**Здание** ДЕЙСТВИЯ ...  
Дата обновления информации: 26.04.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0715006:201
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерова, южнее территории №93
Площадь, кв.м	210.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подземных	

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	1711526.64
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	22.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/614/2008-356
Инвентарный номер	36701

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 74-74-01/243/2010-123 от 07.06.2010 Хозяйственное ведение № 74:36:0715006:201-74/108/2022-1 от 25.04.2022
--	--

**Помещение**  
Дата обновления информации: 18.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0708001:281
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Краснознаменная, д 9, пом 4
Площадь, кв.м	71,1
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	970290.32
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	17.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/157/2010-083
Инвентарный номер	12541

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/157/2010-83 от 25.03.2010 Хозяйственное ведение № 74:36:0708001:281-74/108/2022-1 от 25.04.2022
---	---

**Помещение**  
Дата обновления информации: 18.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0708004:1293
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, пр-кт Победы, д 186а, пом 3
Площадь, кв.м	38,5
Назначение	Нежилое
Этаж	Цокольный этаж

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	564090.45
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	17.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/007/2009-052
Инвентарный номер	19051

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/007/2009-52 от 21.01.2009
	Хозяйственное ведение № 74:36:0708004:1293-74/108/2022-1 от 25.04.2022

**Помещение**  
Дата обновления информации: 20.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0115009:1897
Дата присвоения кадастрового номера	03.11.2015
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул 60-летия Октября, д 50, пом 1
Площадь, кв.м	171.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	1950313.88
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	17.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Инвентарный номер	28814
-------------------	-------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74/036-74/999/001/2016-10125/1 от 07.09.2016 Хозяйственное ведение № 74:36:0115009:1897-74/108/2022-1 от 25.04.2022
---	---

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

**Помещение**  
Дата обновления информации: 14.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0114009:750
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2015
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1
Площадь, кв.м	87,3
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Этаж: подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	1168788.99
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	13.01.2022

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 74-74/036-74/001/296/2015-204/1 от 19.06.2015 Хозяйственное ведение № 74:36:0114009:750-74/108/2022-1 от 26.04.2022
--	--

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

**Помещение**  
Дата обновления информации: 22.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0114016:1049
Дата присвоения кадастрового номера	15.06.2015
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1
Площадь, кв.м	56
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	621792.64
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	14.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74/036-74/001/336/2015-304
----------------	-------------------------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74/036-74/001/336/2015-304/1 от 13.11.2015
	Хозяйственное ведение № 74:36:0114016:1049-74/108/2022-1 от 25.04.2022

**Помещение**  
Дата обновления информации: 14.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74-36:0115009:234
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Румянцева, д 1, пом 2
Площадь, кв.м	71.6
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

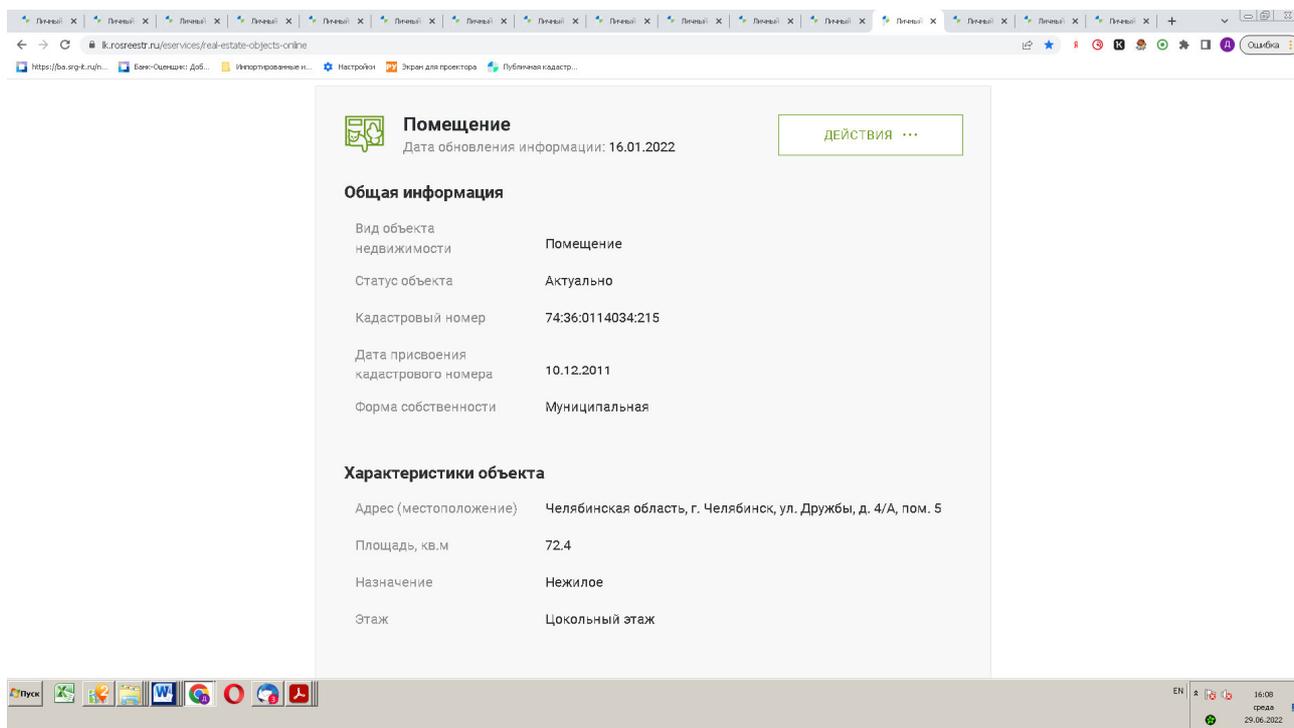
Кадастровая стоимость (руб)	939019.68
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	13.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/219/2010-045
Инвентарный номер	21226

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/219/2010-45 от 17.05.2010
	Хозяйственное ведение № 74-36:0115009:234-74/108/2022-1 от 25.04.2022



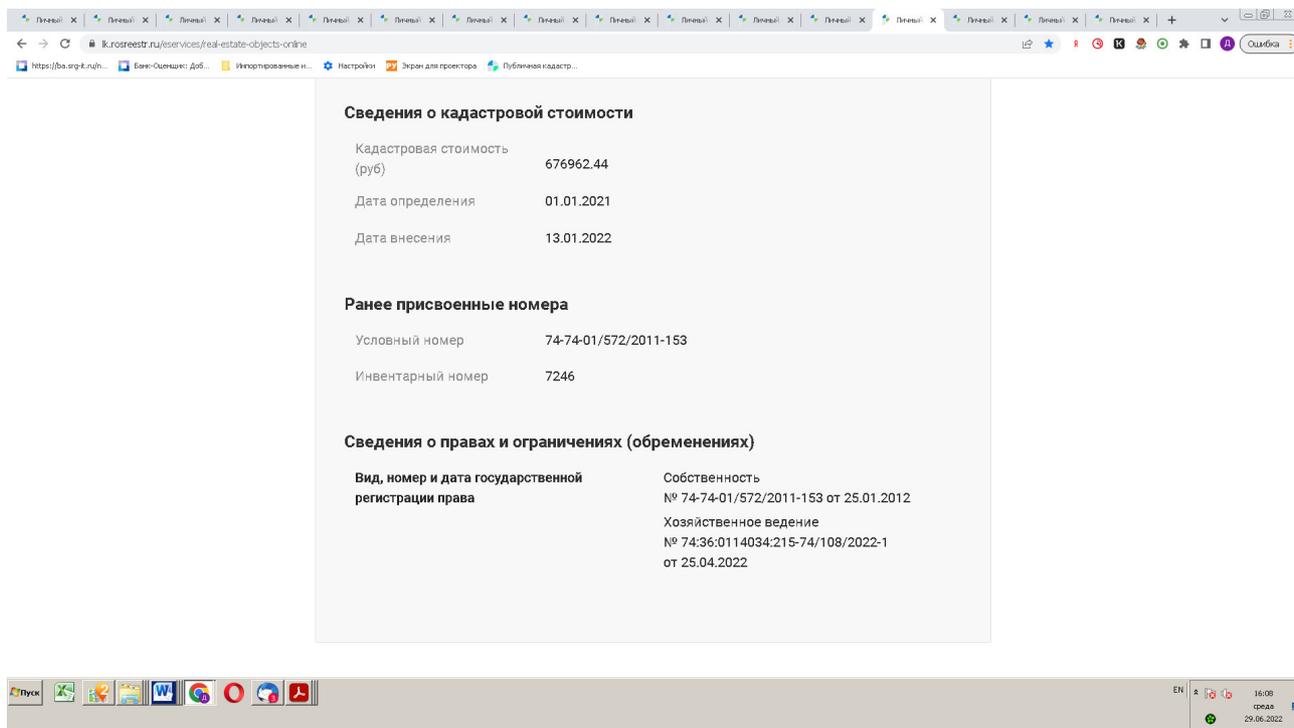
**Помещение**  
Дата обновления информации: 16.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0114034:215
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5
Площадь, кв.м	72,4
Назначение	Нежилое
Этаж	Цокольный этаж



**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	676962.44
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	13.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/572/2011-153
Инвентарный номер	7246

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/572/2011-153 от 25.01.2012 Хозяйственное ведение № 74:36:0114034:215-74/108/2022-1 от 25.04.2022
---	--

**Помещение**  
Дата обновления информации: 26.04.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74-36:0202011:250
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4
Площадь, кв.м	100.4
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	1318754.00
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	13.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/563/2012-122
Инвентарный номер	1469

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 74-74-01/563/2012-122 от 07.11.2012 Хозяйственное ведение № 74-36:0202011:250-74/108/2022-1 от 25.04.2022
--	--

**Помещение**  
Дата обновления информации: 22.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0212008:1780
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, пр-кт Ленина, д 15, пом 25
Площадь, кв.м	18
Назначение	Нежилое
Этаж	Цокольный этаж

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	288880.38
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	18.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/332/2011-132
Инвентарный номер	13842

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 74-74-01/332/2011-132 от 29.09.2011
	Хозяйственное ведение
	№ 74:36:0212008:1780-74/108/2022-4 от 25.04.2022

**Помещение**  
Дата обновления информации: 18.01.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0418022:276
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Октябрьская (Новосинеглазово), д 17, пом 8
Площадь, кв.м	232.4
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	2755910.75
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	18.01.2022

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	74-74-01/605/2009-180
Инвентарный номер	33309

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/605/2009-180 от 17.08.2009 Хозяйственное ведение № 74:36:0418022:276-74/108/2022-1 от 25.04.2022
---	--

### 2.3.2. Бухгалтерские данные по оцениваемому объекту

Бухгалтерские данные по оцениваемым объектам предоставлены собственником и подтверждаются данными «Справки для оценки» Исх. № 344 от 29.06.2022 г. (См. Приложении № 1 данного Отчета).

Наименование помещения	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 29.06.2022 г., руб.
Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196	750 507,00	750 507,00

Наименование помещения	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 29.06.2022 г., руб.
Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331	689 000,00	689 000,00
Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10	1 401 000,00	1 401 000,00
Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216	135 000,00	135 000,00
Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874	373 000,00	373 000,00
Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201	3 148 000,00	3 148 000,00
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281	1 080 000,00	1 080 000,00
Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293	646 070,00	646 070,00
Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897	1 884 000,00	1 884 000,00
Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750	1 025 000,00	1 025 000,00

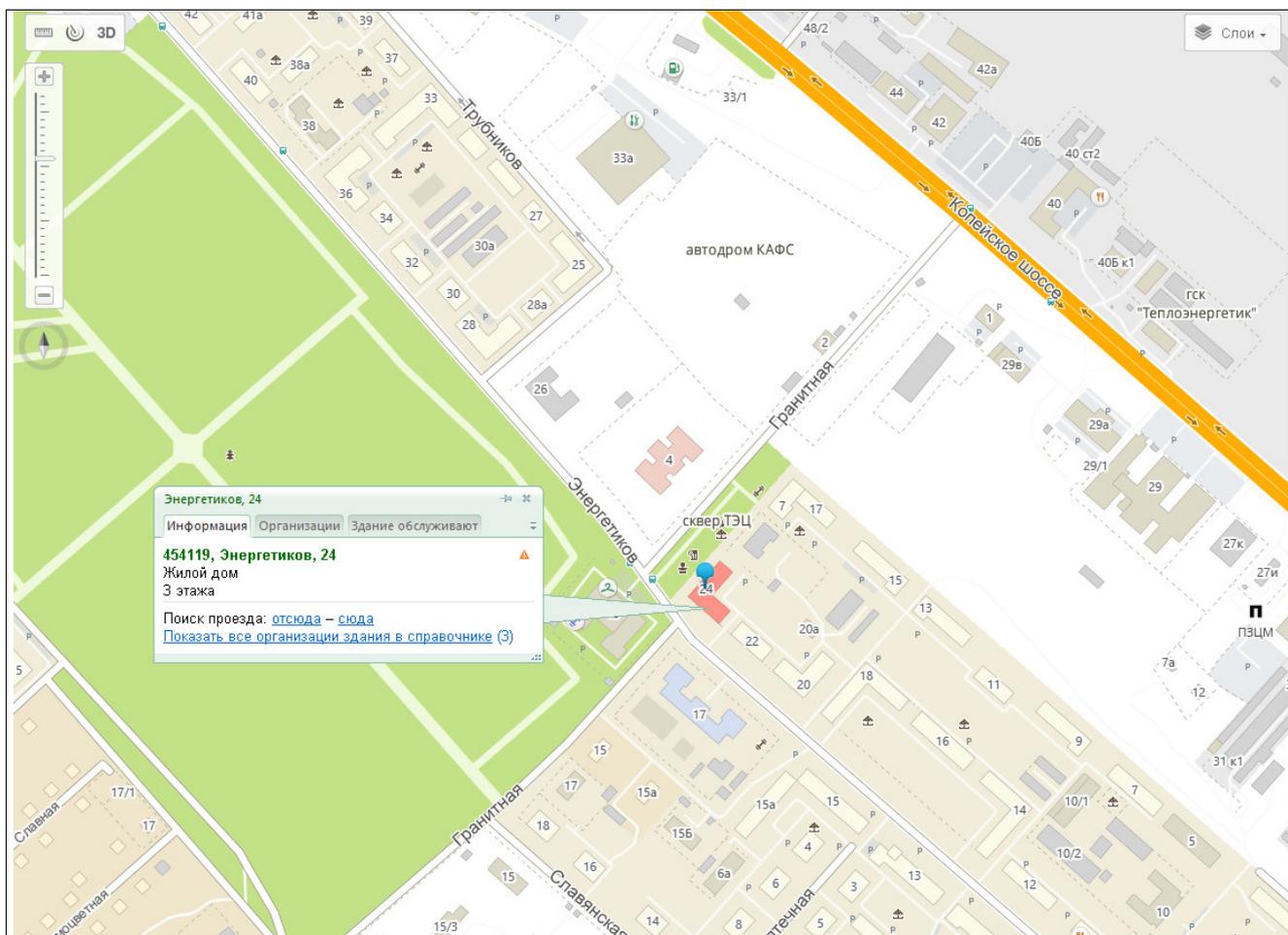
Наименование помещения	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 29.06.2022 г., руб.
Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049	658 000,00	658 000,00
Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234	814 000,00	814 000,00
Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215	775 000,00	775 000,00
Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250	1 363 000,00	1 363 000,00
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780	13 852,16	13 852,16
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276	0,01	0,01
<b>Итого:</b>	<b>14 755 429,17</b>	<b>14 755 429,17</b>

По данным бухгалтерского учета имущество учитывалось на счете 41. Амортизация не начислялась.

### 2.3.3. Информация по району расположения объектов оценки

**Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2
Район	Ленинский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 6,5 км
<b>План расположения оцениваемого объекта на карте города</b>	



Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

### Локальные особенности расположения

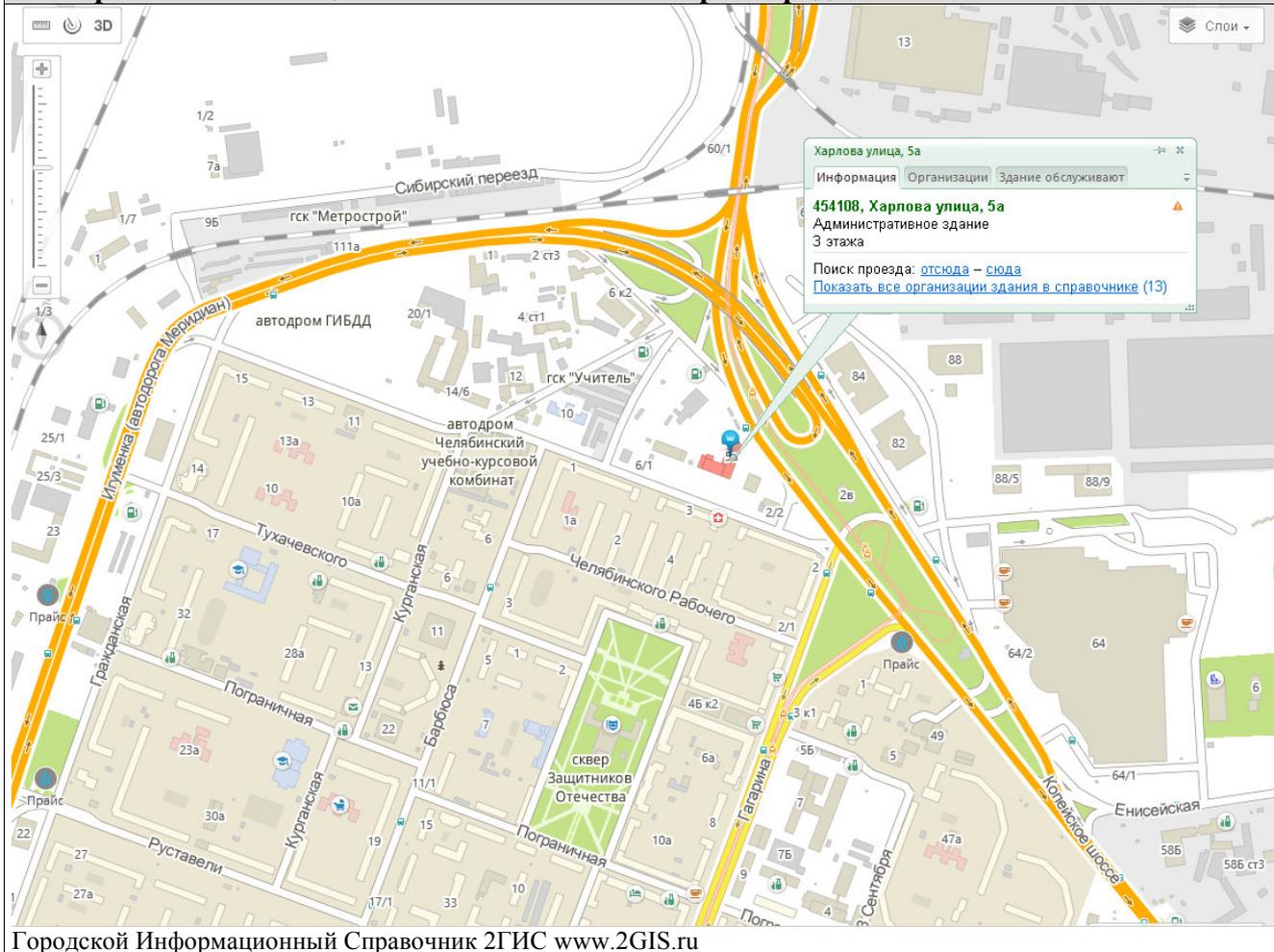
<p>Местоположение и инфраструктура</p>	<p>Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Ленинском районе г. Челябинска на первой линии на перекрестке ул. Энергетиков и ул. Гранитная напротив лесопарковой территории «монастырской заимки «Плодушка»» и бывшего ДК ТЭЦ. Подъезд к зданию осуществляется непосредственно с первой линии ул. Энергетиков. Окружающая здание застройка представлена среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, школы, территории «монастырской заимки «Плодушка»»), территория автодрома «КАФС», территориями ГСК. Рассматриваемое местоположение характеризуется в целом достаточно средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится на достаточно большом удалении от культурного, делового и исторического центра города, интенсивность транспортных и пешеходных потоков находится на достаточно среднем уровне. Отдельная входная группа отсутствует. Вход в помещение осуществляется через смежные нежилые помещения.</p> <p>Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале застройки, на первой линии второстепенной автодороги напротив остановки общественного транспорта «ДК ТЭЦ», в непосредственной близости от лесопарковой территории, можно предположить, что его расположение характеризуется достаточно высокой узнаваемостью в масштабах района.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на среднем уровне: остановка общественного транспорта «ДК ТЭЦ»</p>

	находится в непосредственной близости от объекта оценки на перекрестке ул. Энергетиков и ул. Гранитная (через указанный остановочный пункт проложено 7 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобус).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

**Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331**

Адрес	Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8
Район	Ленинский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 3,8 км
<b>Локальные особенности расположения</b>	
Местоположение и инфраструктура	<p>Нежилое здание, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Ленинском районе г. Челябинска вблизи перекрестка ул. Гагарина и Копейского шоссе. Подъезд к зданию осуществляется с первой линии ул. Харлова. Окружающая здание застройка представлена преимущественно административными зданиями и среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, школы), а также территорией ГСК. Рассматриваемое местоположение характеризуется в целом уровнем инвестиционной привлекательности выше среднего для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится в центральной части Ленинского района в непосредственной близости от основных торговых коридоров района и объектов социальной значимости и узнаваемости. Вход в помещение осуществляется через смежные нежилые помещения.</p> <p>Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале застройки, на первой линии второстепенной автодороги, в непосредственной близости от основного торгового коридора района и социально-значимых и узнаваемых объектов, можно предположить, что его расположение характеризуется достаточно высокой узнаваемостью в масштабах района.</p>
Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на уровне выше среднего: остановки общественного транспорта «ул. Харлова» находится на удалении около 250 м от объекта оценки на перекрестке улиц Гагарина и Харлова (через указанный остановочный пункт проложено 29 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, троллейбусы, трамваи).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

### План расположения оцениваемого объекта на карте города



**Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10**

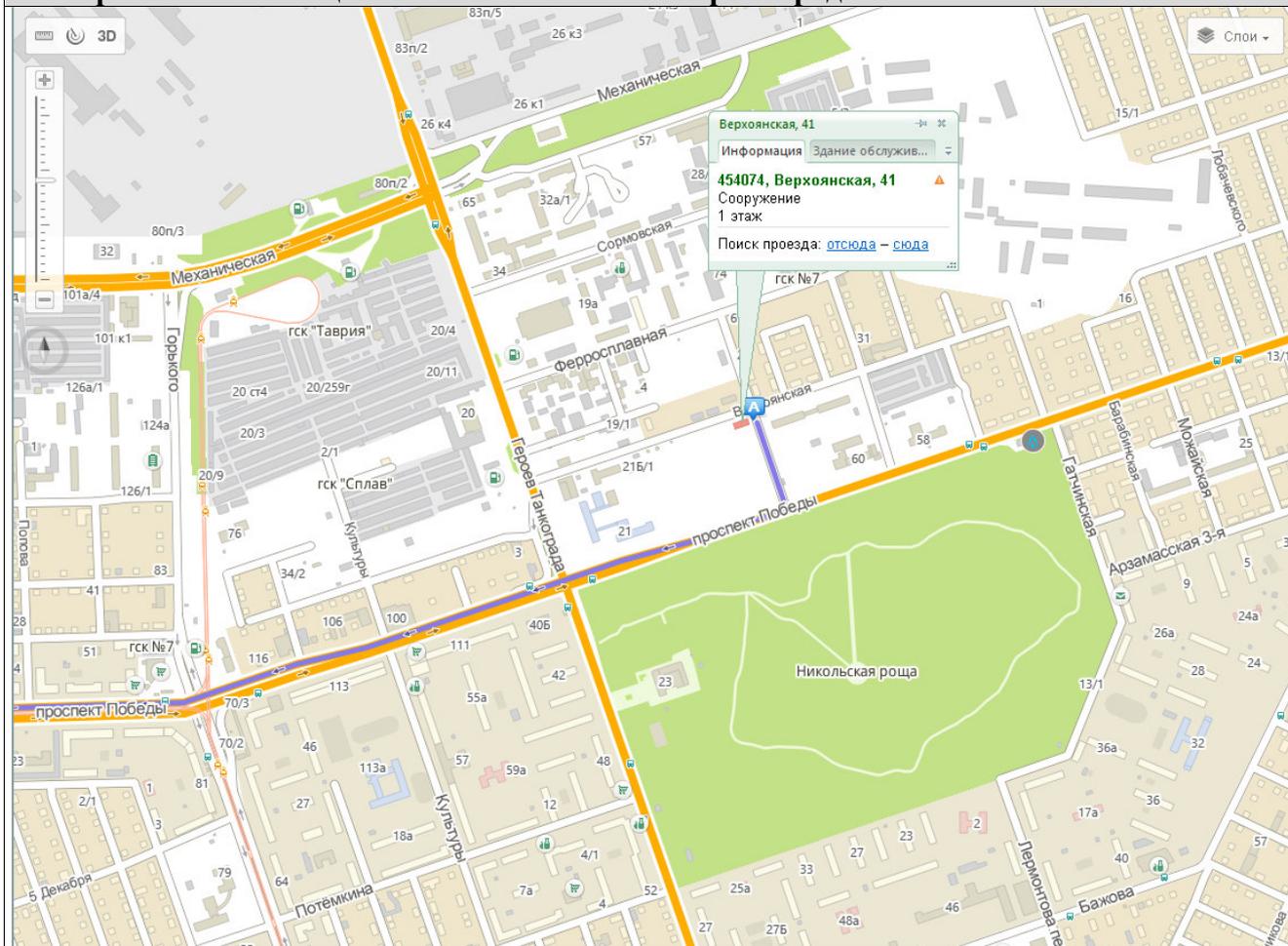
Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41
Район	Калининский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 5,9 км

#### Локальные особенности расположения

Местоположение и инфраструктура	<p>Рассматриваемое нежилое здание находится в Калининском районе г. Челябинска на первой линии ул. Верхоянская недалеко от лесопарковой территории «Никольская роща». Подъезд к зданию осуществляется непосредственно с первой линии ул. Верхоянская. Окружающая здание застройка представлена административными зданиями, а также кварталом индивидуальной жилой застройки, объектами социально-бытовой инфраструктуры (школа, территория «Никольская роща»), территориями ГСК. Рассматриваемое местоположение характеризуется в целом достаточно низким уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится на достаточно большом удалении от культурного, делового и исторического центра города, интенсивность транспортных и пешеходных потоков находится на достаточно низком уровне. Входная группа в здание расположена со стороны пешеходного тротуара ул. Верхоянская.</p>
---------------------------------	---

Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале застройки, на первой линии второстепенной автодороги, в непосредственной близости от территории «Никольская роща», можно предположить, что его расположение характеризуется узнаваемостью в масштабах района, однако уровень транспортных и пешеходных потоков в данном месте достаточно низок.

### План расположения оцениваемого объекта на карте города



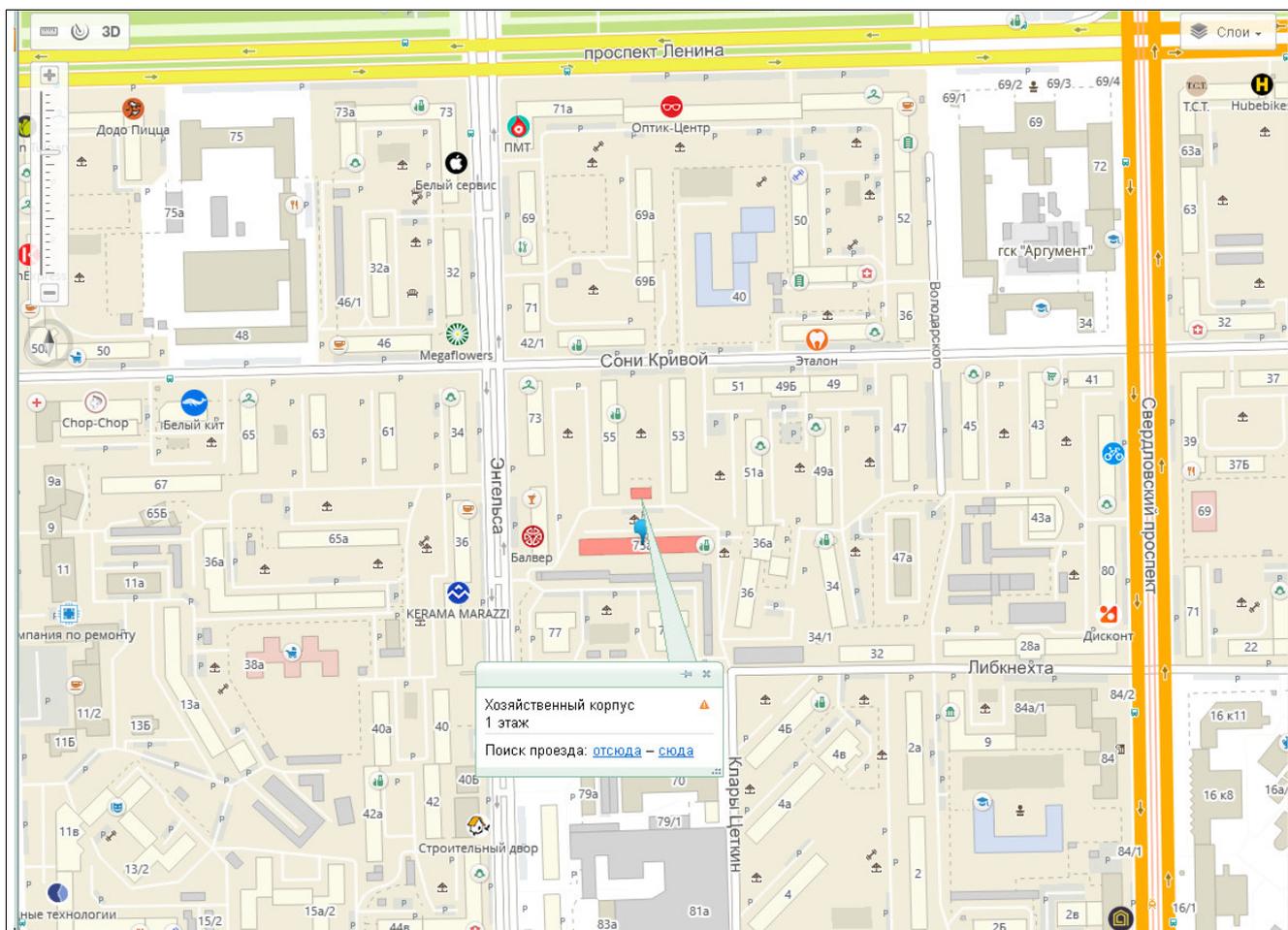
Городской Информационный Справочник 2ГИС [www.2GIS.ru](http://www.2GIS.ru)

Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на низком уровне: остановки общественного транспорта «Героев Танкограда» находится на удалении около 550 м от объекта оценки на перекрестке улиц Героев Танкограда и пр. Победы (через указанный остановочный пункт проложено 18 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, трамваи).
Степень застройки	Ниже средней, имеются перспективы уплотнения застройки

**Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1
Район	Центральный район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 1,8 км

### План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС [www.2GIS.ru](http://www.2GIS.ru)

### Локальные особенности расположения

<p>Местоположение и инфраструктура</p>	<p>Рассматриваемое нежилое здание находится в Центральном районе г. Челябинска на второй линии ул. Энгельса, недалеко от перекрестка ул. Энгельса и ул. Сони Кривой. Подъезд к зданию осуществляется с ул. Энгельса по внутридомовым проездам. Окружающая здание застройка представлена многоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами, административными и учебными зданиями, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, школы). Рассматриваемое местоположение характеризуется в целом достаточно средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится на незначительном удалении от культурного, делового и исторического центра города, однако учитывая расположение объекта внутри жилого квартала интенсивность транспортных и пешеходных потоков находится на достаточно низком уровне. Входная группа в здание расположена со стороны внутридомового проезда с ул. Энгельса. Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале застройки на незначительном удалении от центра города, однако локально расположен внутри жилого квартала, можно предположить, что его расположение не характеризуется высокой узнаваемостью.</p>
<p>Транспортная достижимость</p>	<p>Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на среднем уровне: остановка общественного транспорта «Агроуниверситет» находится на удалении около 400 м от объекта оценки на пр. Ленина (через указанный остановочный пункт проложено 27 маршрутов городского общественного транспорта – автобусы, троллейбусы, маршрутные такси).</p>

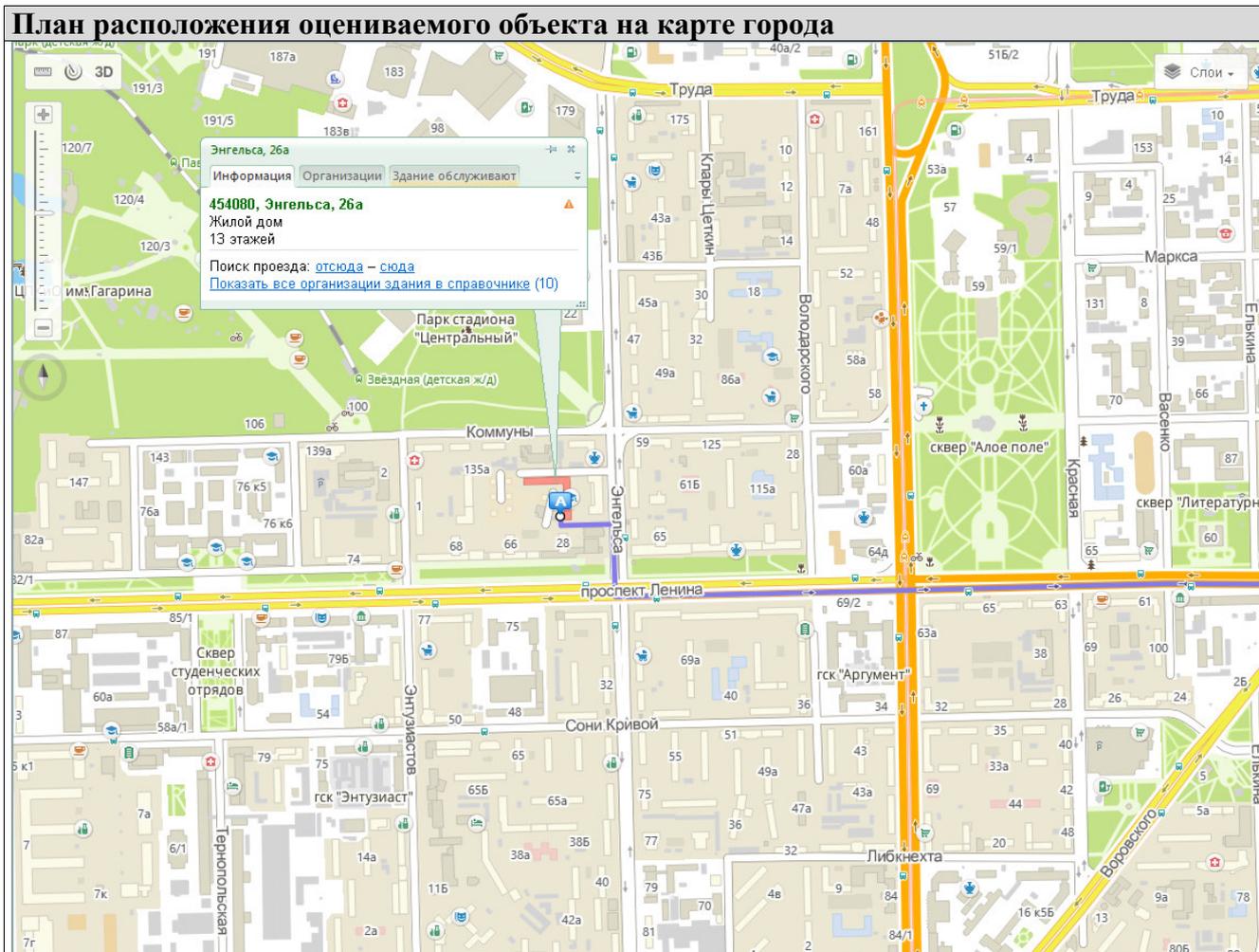
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют
-------------------	--

**Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8
Район	Центральный район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 1,6 км

**Локальные особенности расположения**

Местоположение и инфраструктура	<p>Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Центральном районе г. Челябинска на второй линии ул. Энгельса недалеко от перекрестка улицы Энгельса и проспекта Ленина. Подъезд к зданию осуществляется по внутридомовому проезду с ул. Энгельса (вход в оцениваемое помещение через смежные помещения со стороны двора). Окружающая здание застройка представлена многоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами, административными и учебными зданиями, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, школы), а также в непосредственной близости расположена лесопарковая территория ЦПКиО «им. Гагарина». Рассматриваемое местоположение характеризуется в целом достаточно высоким уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится на незначительном удалении от культурного, делового и исторического центра города, однако учитывая расположение объекта внутри жилого квартала интенсивность транспортных и пешеходных потоков находится на достаточно низком уровне. Входная группа в здание расположена со стороны внутридомового проезда с ул. Энгельса.</p> <p>Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале застройки на незначительном удалении от центра города, однако локально расположен внутри жилого квартала, можно предположить, что его расположение не характеризуется высокой узнаваемостью.</p>
---------------------------------	--



Городской Информационный Справочник 2ГИС [www.2GIS.ru](http://www.2GIS.ru)

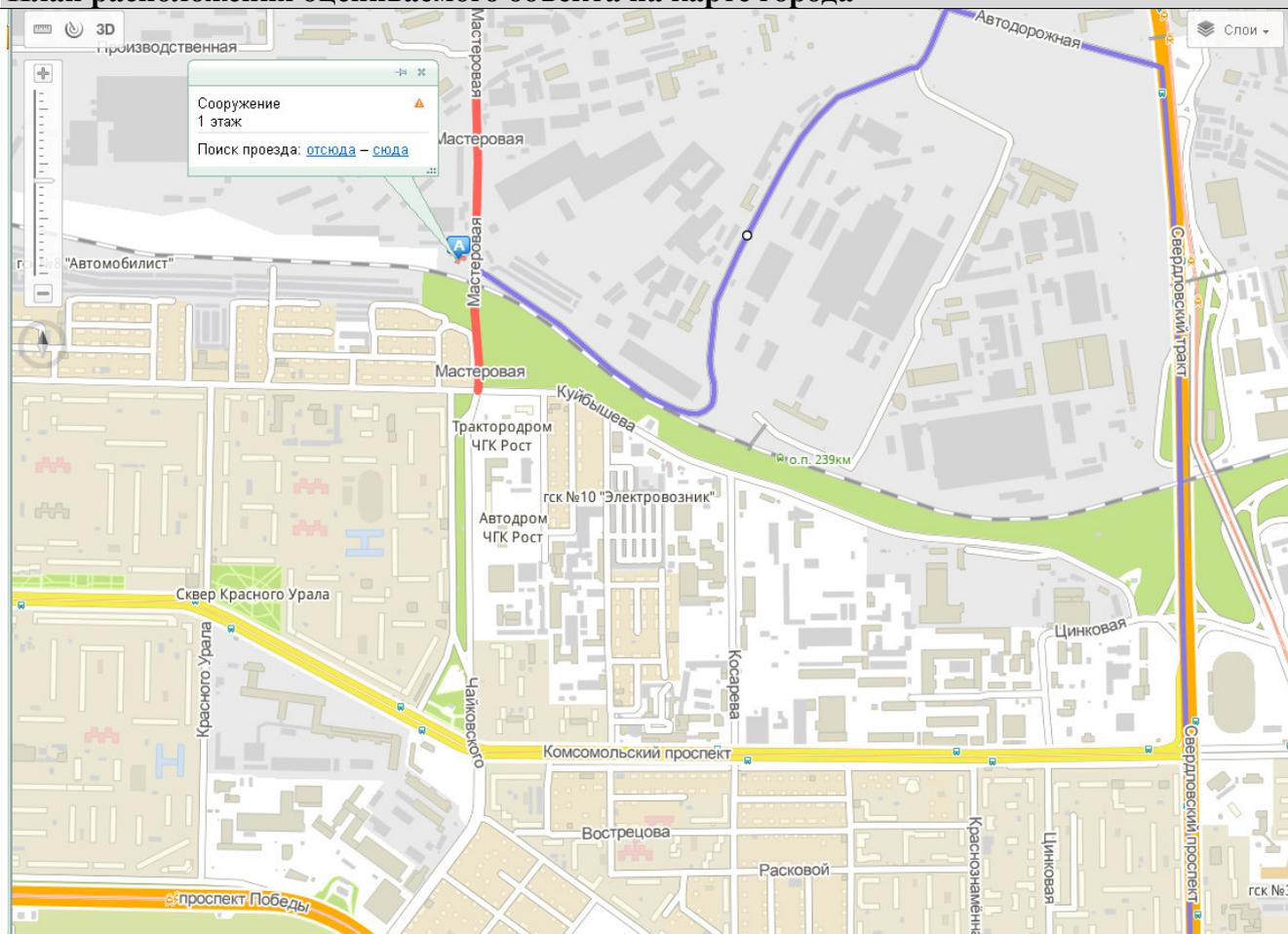
Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на высоком уровне: остановка общественного транспорта «Агроуниверситет» находится на удалении около 200 м от объекта оценки на пр. Ленина (через указанный остановочный пункт проложено 27 маршрутов городского общественного транспорта – автобусы, троллейбусы, маршрутные такси).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

**Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201**

Адрес	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3
Район	Курчатовский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 8,1 км
<b>Локальные особенности расположения</b>	
Местоположение и инфраструктура	Рассматриваемое нежилое здание находится в Курчатовском районе г. Челябинска в глубине промышленной территории около автомобильного моста ул. Мастерская, недалеко от перекрестка ул. Мастерская и ул. Куйбышева. Подъезд к зданию осуществляется со Свердловского тракта через ул. Автодорожная по внутриквартальным проездам, при этом подъезд к самой территории участка не обеспечен (отделен от подъездной

автодороги трубопроводом теплоснабжения), таким образом, для возможности подъезда требуется оформление сервитута через соседние участки. Окружающая здание застройка представлена зданиями производственно-складского и административно-бытового назначения, а также территориями частной жилой застройки и ГСК. Рассматриваемое местоположение характеризуется низким уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится на значительном удалении от культурного, делового и исторического центра города на промышленной площадке города, кроме того, объект находится на значительном удалении от основной подъездной автомобильной автодороги. Объект оценки находится в глубине промплощадки города на значительном удалении от центра города, можно предположить, что его расположение характеризуется низкой узнаваемостью.

### План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС [www.2GIS.ru](http://www.2GIS.ru)

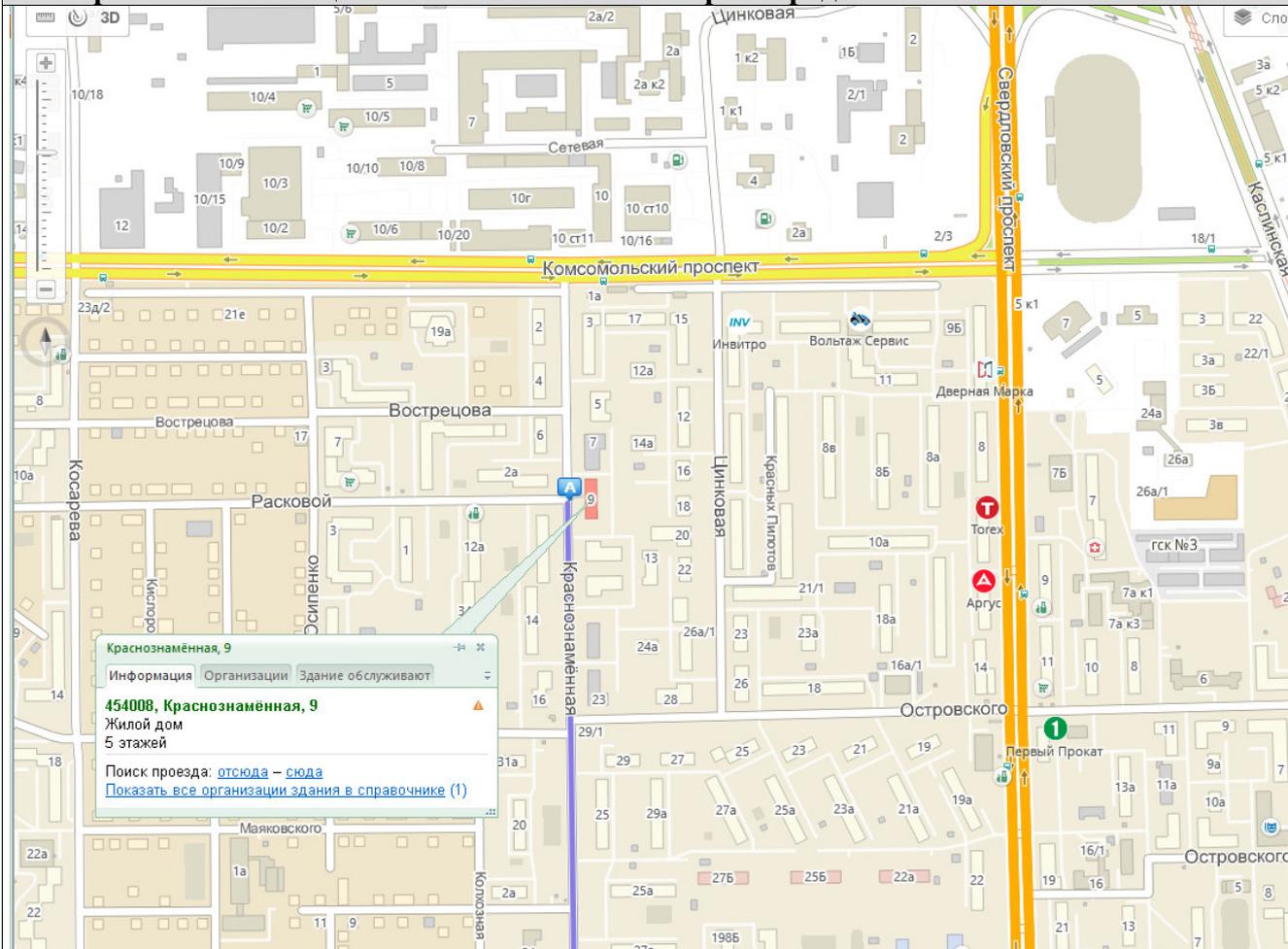
<p>Транспортная достижимость</p>	<p>Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на низком уровне: остановки общественного транспорта «ул. Чайковского (Комсомольский пр.)» находятся на удалении более 1000 м от объекта оценки на Комсомольском пр. (через указанный остановочный пункт проложено 20 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, троллейбусы).</p>
<p>Степень застройки</p>	<p>Средняя, имеются перспективы уплотнения застройки практически</p>

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9,**

**пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083.  
Кадастровый номер: 74:36:0708001:281**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4
Район	Курчатовский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 4,7 км

**План расположения оцениваемого объекта на карте города**



Городской Информационный Справочник 2ГИС [www.2GIS.ru](http://www.2GIS.ru)

**Локальные особенности расположения**

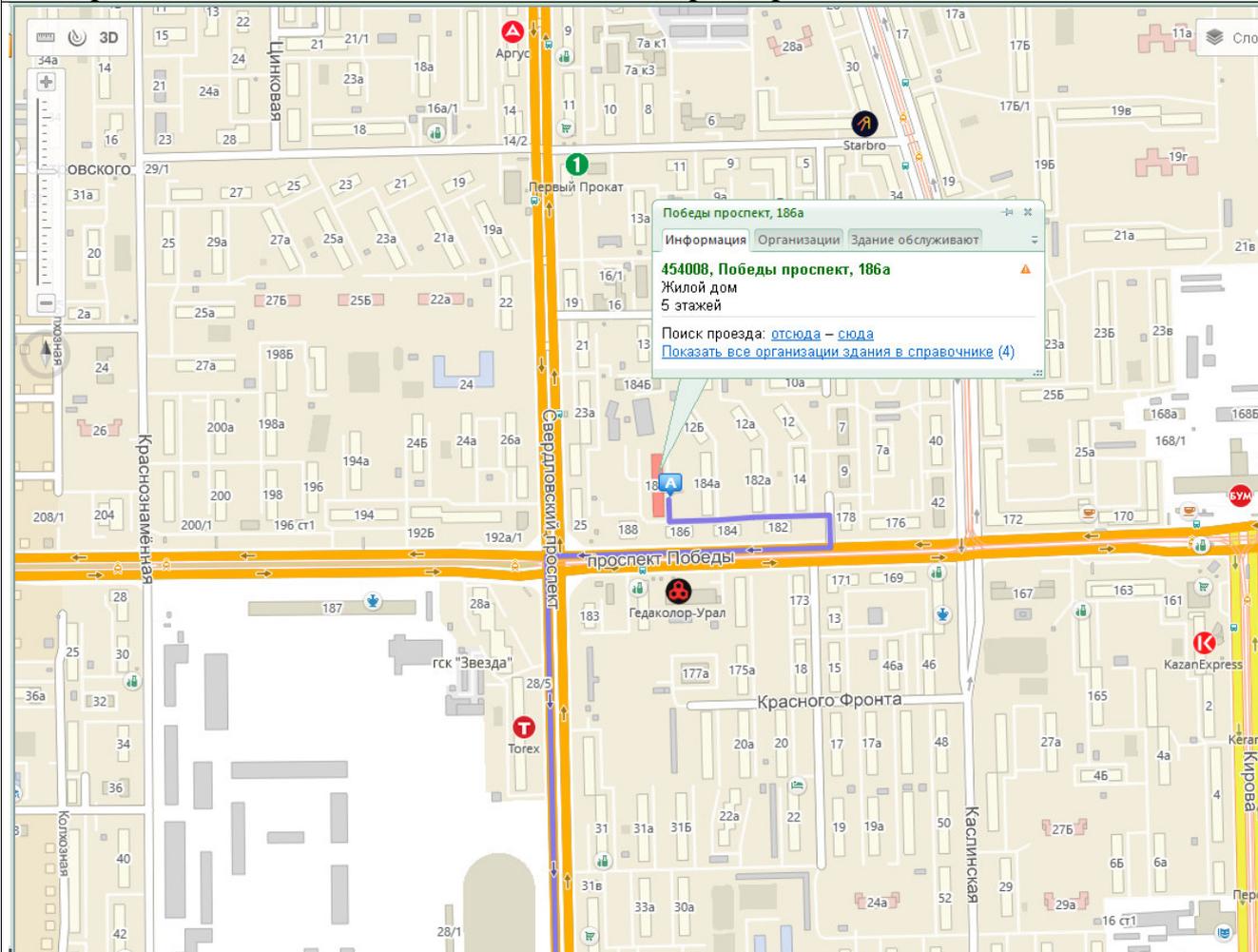
Местоположение и инфраструктура	<p>Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Курчатовском районе г. Челябинска на первой линии ул. Краснознаменная недалеко от перекрестка с Комсомольским пр. Подъезд к зданию осуществляется с первой линии ул. Краснознаменная. Окружающая здание застройка представлена среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы). Рассматриваемое местоположение характеризуется средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится недалеко от одной из основных городских автомагистралей, характеризуется достаточно средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Входная группа в помещение расположена со стороны двора жилого дома.</p> <p>Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, можно предположить, что его расположение известно жителям района.</p>
---------------------------------	--

Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на достаточно высоком уровне: остановки общественного транспорта «ул. Краснознаменная (Комсомольский пр.)» находятся на удалении около 250 м от объекта оценки на Комсомольском пр. (через указанный остановочный пункт проложено 20 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, троллейбусы).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

**Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3
Район	Курчатовский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 3,7 км
<b>Локальные особенности расположения</b>	
Местоположение и инфраструктура	<p>Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Курчатовском районе г. Челябинска на второй линии пр. Победы недалеко от перекрестка со Свердловским пр. Подъезд к зданию осуществляется со второй линии пр. Победы. Окружающая здание застройка представлена среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы), а также административными зданиями. Рассматриваемое местоположение характеризуется высоким уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится недалеко от перекрестка основных городских автомагистралей, характеризуется достаточно высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков, однако расположение на второй линии дорог несколько снижает данный показатель. Вход в помещение осуществляется через подъезд жилого дома.</p> <p>Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, можно предположить, что его расположение известно жителям района.</p>
Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на достаточно высоком уровне: остановка общественного транспорта «пр. Победы (Свердловский пр.)» находится на удалении примерно 60-200 м от объекта оценки на перекрестке пр. Победы и Свердловский пр. (через указанный остановочный пункт проложено 27 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, троллейбусы, трамваи).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

### План расположения оцениваемого объекта на карте города



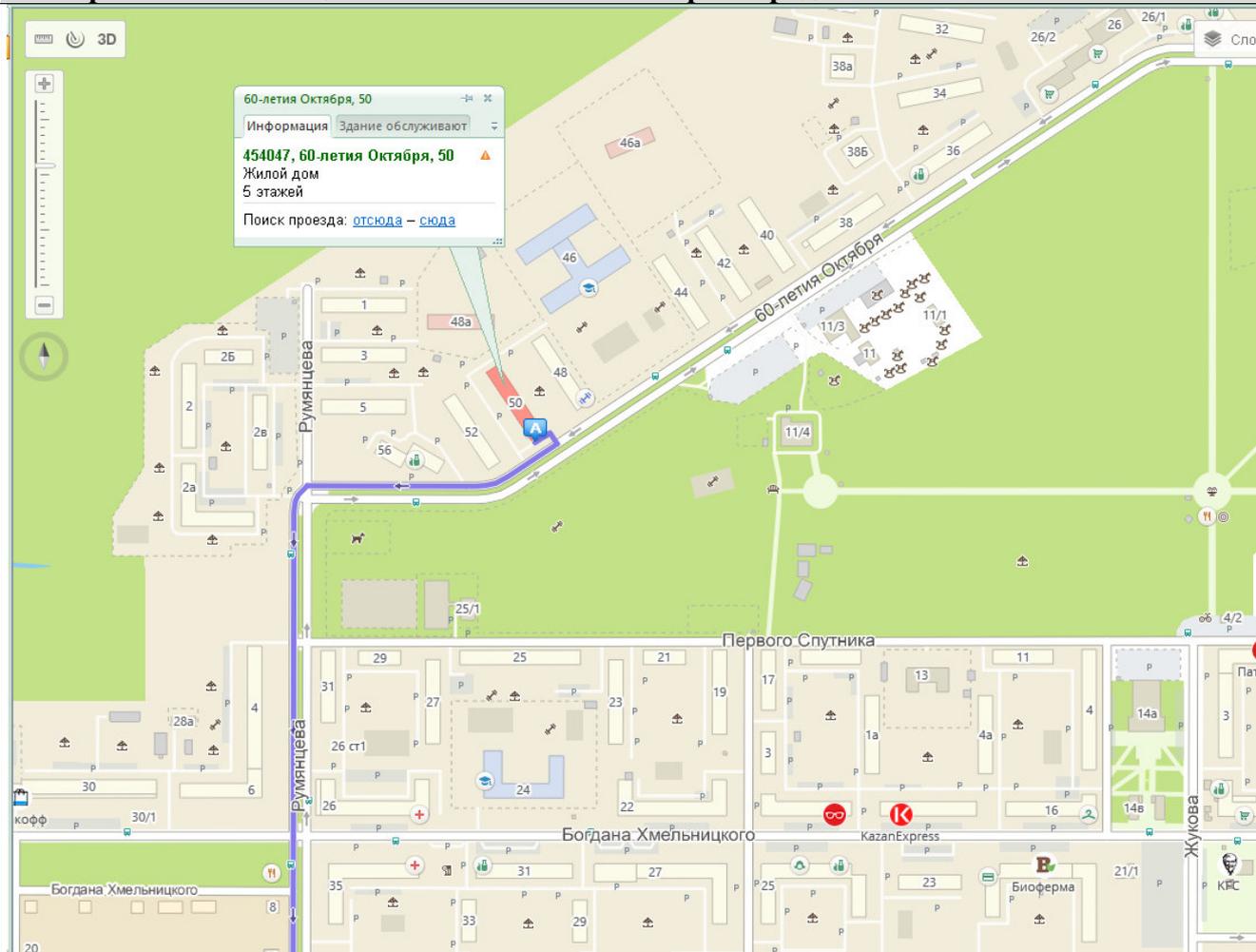
Городской Информационный Справочник 2ГИС [www.2GIS.ru](http://www.2GIS.ru)

**Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1
Район	Металлургический район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 12,9 км
<b>Локальные особенности расположения</b>	
Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Металлургическом районе г. Челябинска на первой линии ул. 60-летия Октября. Подъезд к зданию осуществляется с улицы 60-летия Октября. Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы), а также лесопарковой территорией ПКиО «им. Тищенко». Рассматриваемое местоположение характеризуется средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится в квартале неплотной среднеэтажной жилой застройки, характеризуется достаточно средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Входная группа в помещение организована со стороны ул. 60-летия Октября.

Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, можно предположить, что его расположение известно жителям района.

### План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС [www.2GIS.ru](http://www.2GIS.ru)

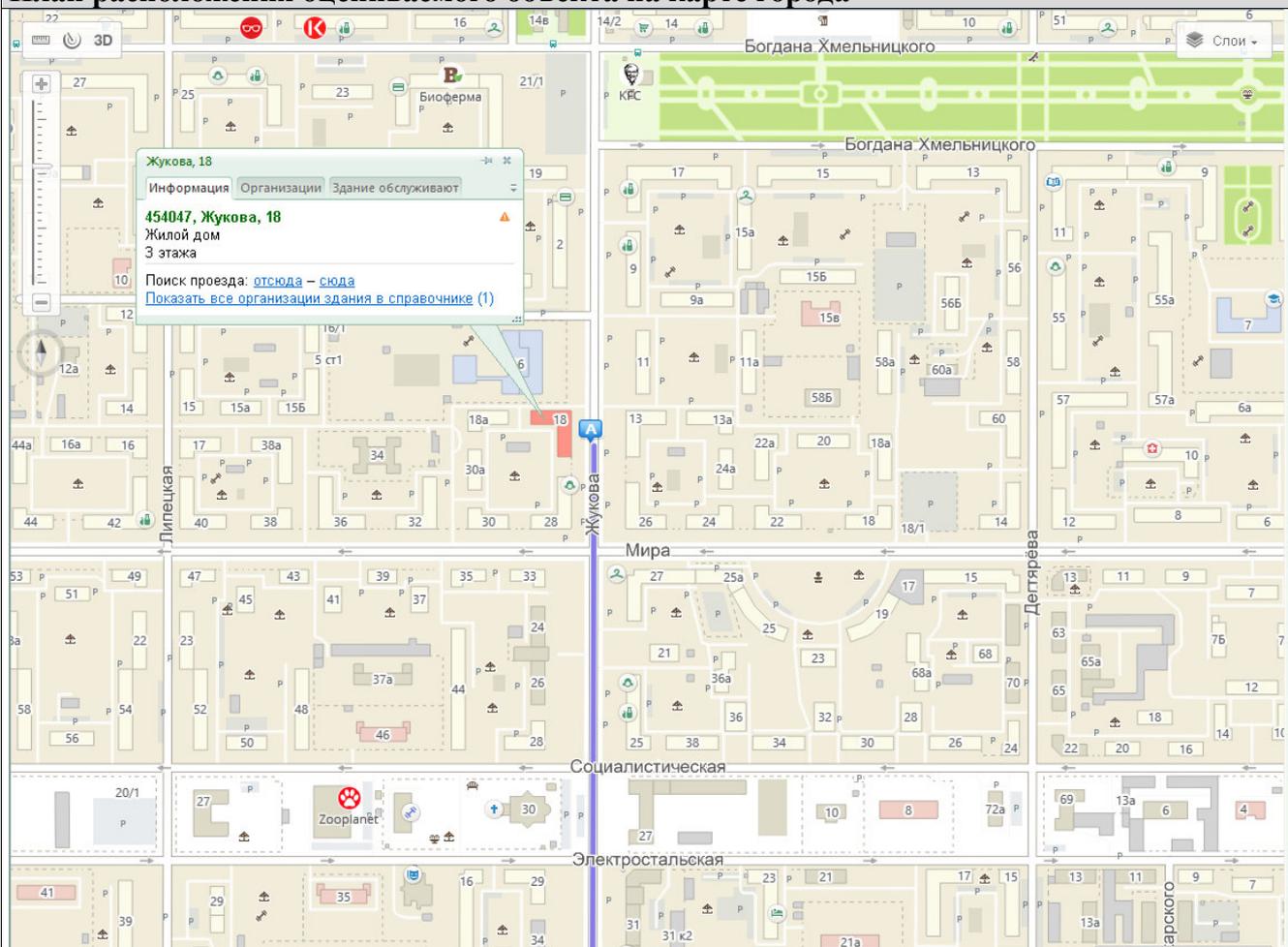
Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на достаточно среднем уровне: остановка общественного транспорта «60-летия Октября» находится на удалении примерно 130-250 м от объекта оценки на перекрестке улиц 60-летия Октября и Румянцева (через указанный остановочный пункт проложено 5 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы).
Степень застройки	Низкая, имеются перспективы уплотнения застройки

**Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1
Район	Металлургический район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 12,1 км
<b>Локальные особенности расположения</b>	
Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Металлургическом районе г. Челябинска на первой линии ул. Жукова. Подъезд к зданию осуществляется с улицы Жукова. Окружающая здание застройка представлена преимущественно

среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы). Рассматриваемое местоположение характеризуется средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится в квартале среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, характеризуется достаточно средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Входная группа в помещение организована с торца жилого дома (дальний торец от ул. Жукова / со стороны двора жилого дома). Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, можно предположить, что его расположение известно жителям района.

**План расположения оцениваемого объекта на карте города**



Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

<p>Транспортная достижимость</p>	<p>Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на уровне ниже среднего: остановка общественного транспорта «Кинотеатр Россия» находится на удалении примерно 350 м от объекта оценки на перекрестке улиц Жукова и Богдана Хмельницкого (через указанный остановочный пункт проложено 7 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, троллейбусы).</p>
<p>Степень застройки</p>	<p>Высокая, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют</p>

**Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049**

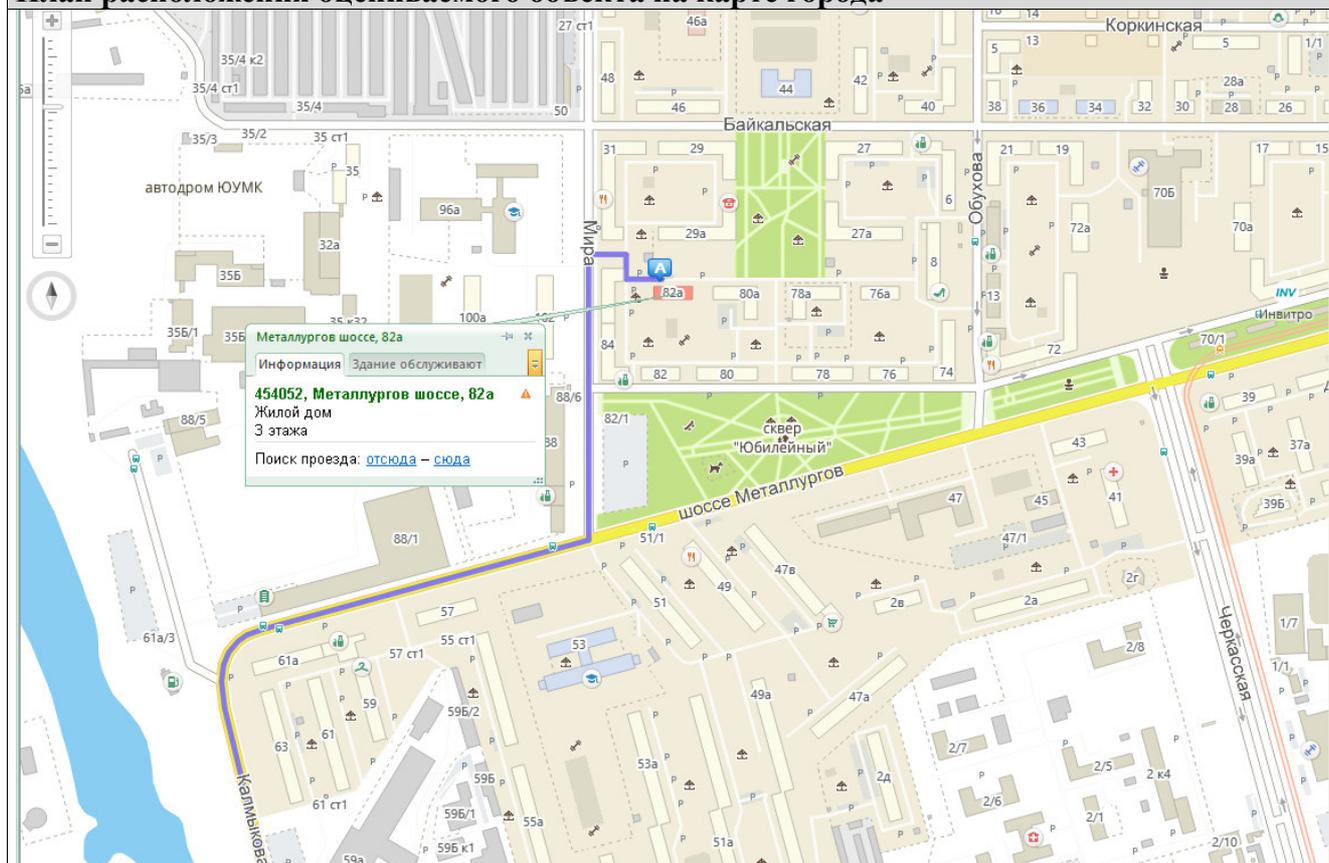
Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1
Район	Металлургический район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 11,8 км

#### Локальные особенности расположения

Местоположение и инфраструктура

Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Металлургическом районе г. Челябинска на второй линии ул. Мира. Подъезд к зданию осуществляется со второй линии улицы Мира по внутриквартальному проезду. Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, административными и учебными зданиями, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы), а также лесопарковой территорией сквера «Юбилейный». Рассматриваемое местоположение характеризуется средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится в квартале среднеэтажной жилой застройки, характеризуется достаточно средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Входная группа в помещение организована с торца жилого дома (вторая линия ул. Мира). Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, можно предположить, что его расположение известно жителям района.

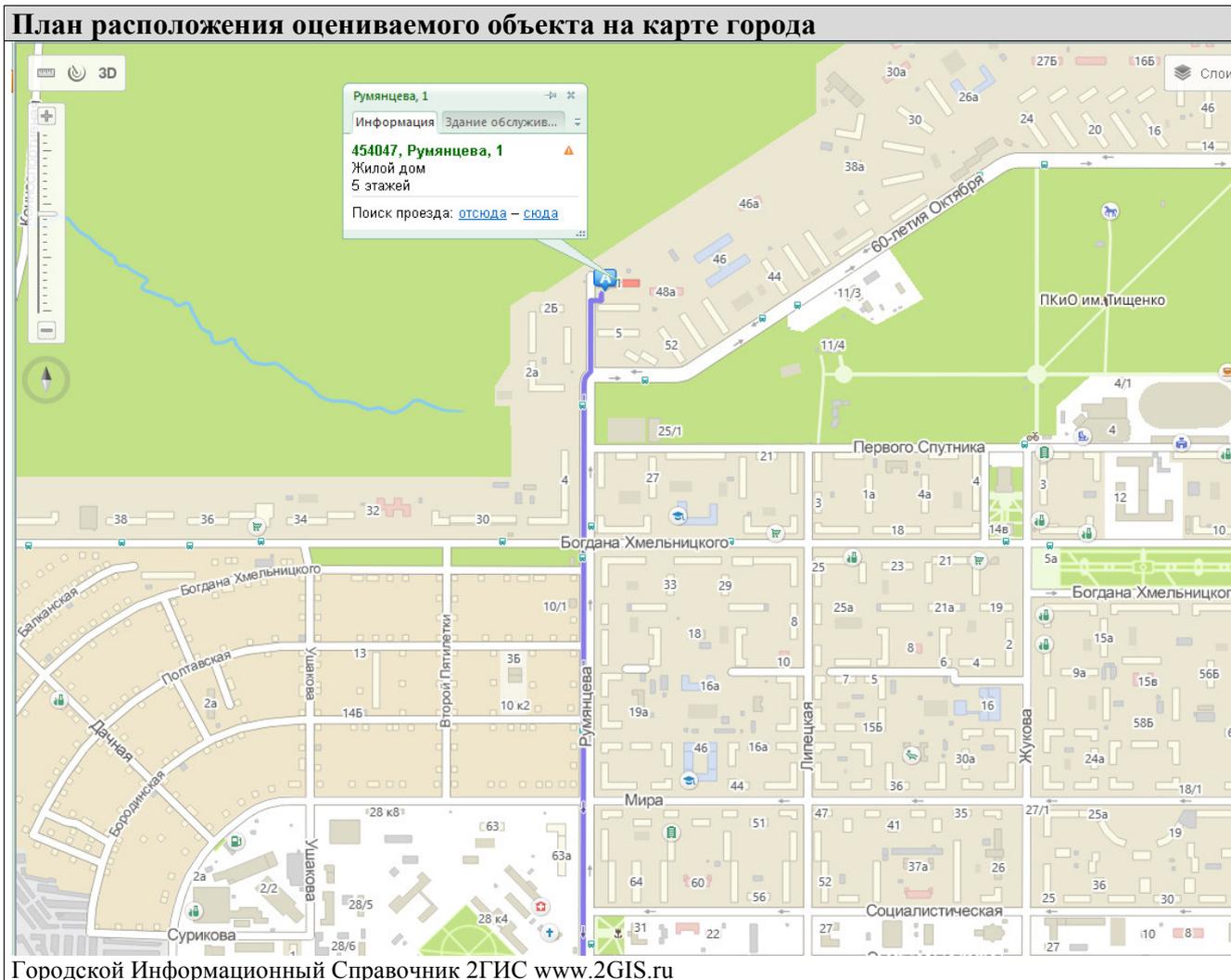
#### План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru	
Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на уровне ниже среднего: остановка общественного транспорта «Столовая (ш. Metallургов)» находится на удалении примерно 300 м от объекта оценки на перекрестке улиц Мира и ш. Metallургов (через указанный остановочный пункт проложено 4 маршрута городского общественного транспорта – автобусы).
Степень застройки	Высокая, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

**Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2
Район	Металлургический район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 12,8 км
<b>Локальные особенности расположения</b>	
Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Metallургическом районе г. Челябинска на первой линии ул. Румянцева. Подъезд к зданию осуществляется с улицы Румянцева. Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы), а также лесопарковой территорией ПКиО «им. Тищенко». Рассматриваемое местоположение характеризуется средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится в квартале неплотной среднеэтажной жилой застройки, характеризуется достаточно средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Входная группа в помещение организована со стороны ул. Румянцева (участок дороги, с которого осуществляется проезд, представляет собой внутриквартальный проезд), основная подъездная автодорога – ул. 60-летия Октября. Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, можно предположить, что его расположение известно жителям района.
Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на достаточно среднем уровне: остановка общественного транспорта «60-летия Октября» находится на удалении примерно 200-250 м от объекта оценки на перекрестке улиц 60-летия Октября и Румянцева (через указанный остановочный пункт проложено 5 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы).
Степень застройки	Низкая, имеются перспективы уплотнения застройки

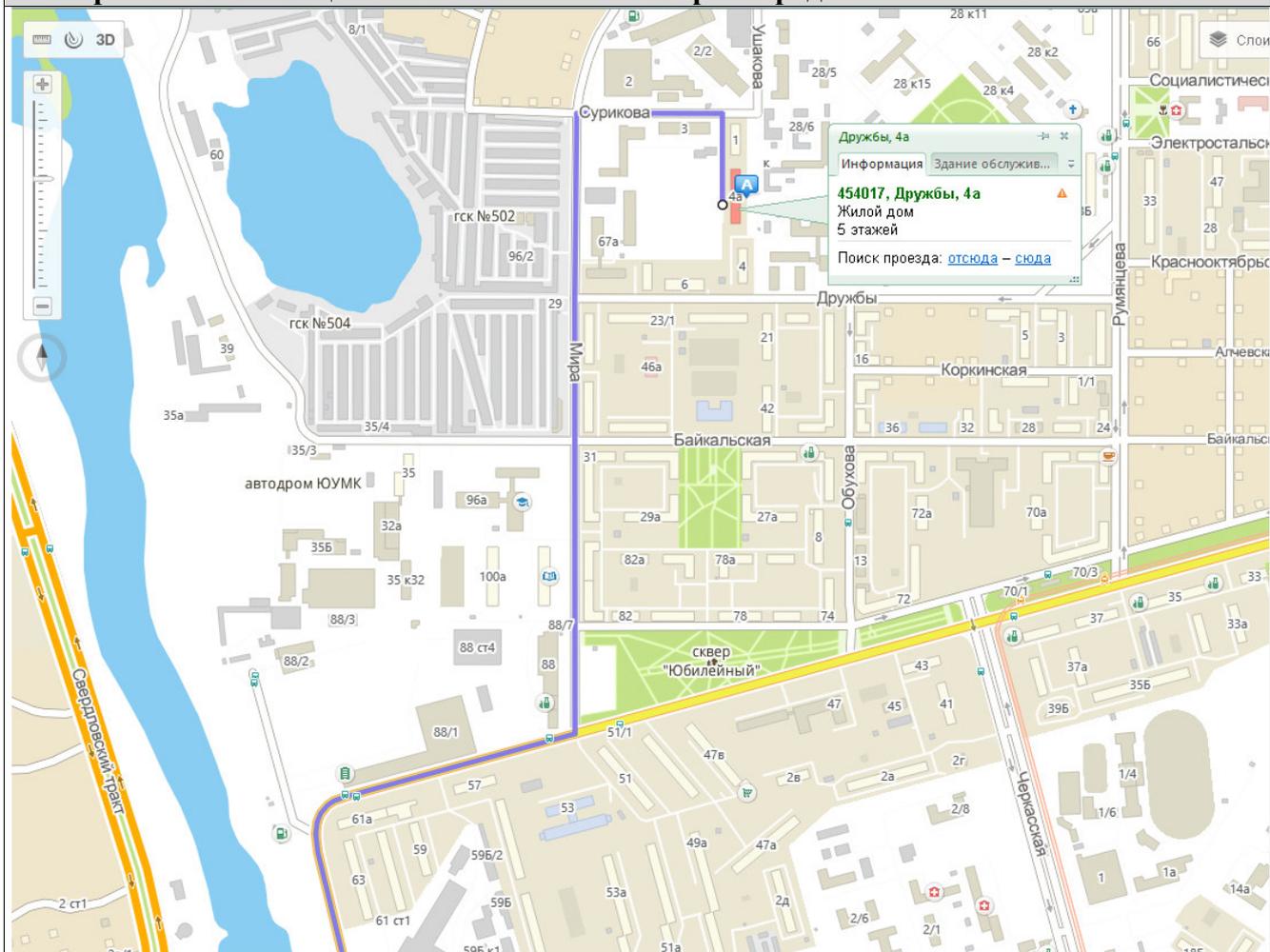


**Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5
Район	Металлургический район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 12,6 км
<b>Локальные особенности расположения</b>	
Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Металлургическом районе г. Челябинска на второй линии ул. Дружбы. Подъезд к зданию осуществляется со второй линии улицы Сурикова по внутриквартальному проезду. Окружающая здание застройка представлена преимущественно зданиями «медгородка», учебных заведений, административными и торговыми зданиями, среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы). Рассматриваемое местоположение характеризуется средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится в квартале смешанной застройки, характеризуется достаточно средней интенсивностью

транспортных и пешеходных потоков. Входная группа в помещение организована со стороны двора жилого дома (вторая линия ул. Сурикова). Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, можно предположить, что его расположение известно жителям района.

### План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС [www.2GIS.ru](http://www.2GIS.ru)

Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на уровне ниже среднего: остановка общественного транспорта «Столовая (ш. Metallургов)» находится на удалении примерно 800-900 м от объекта оценки на перекрестке улиц Мира и ш. Metallургов (через указанный остановочный пункт проложено 4 маршрута городского общественного транспорта – автобусы).
Степень застройки	Средняя, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

**Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250**

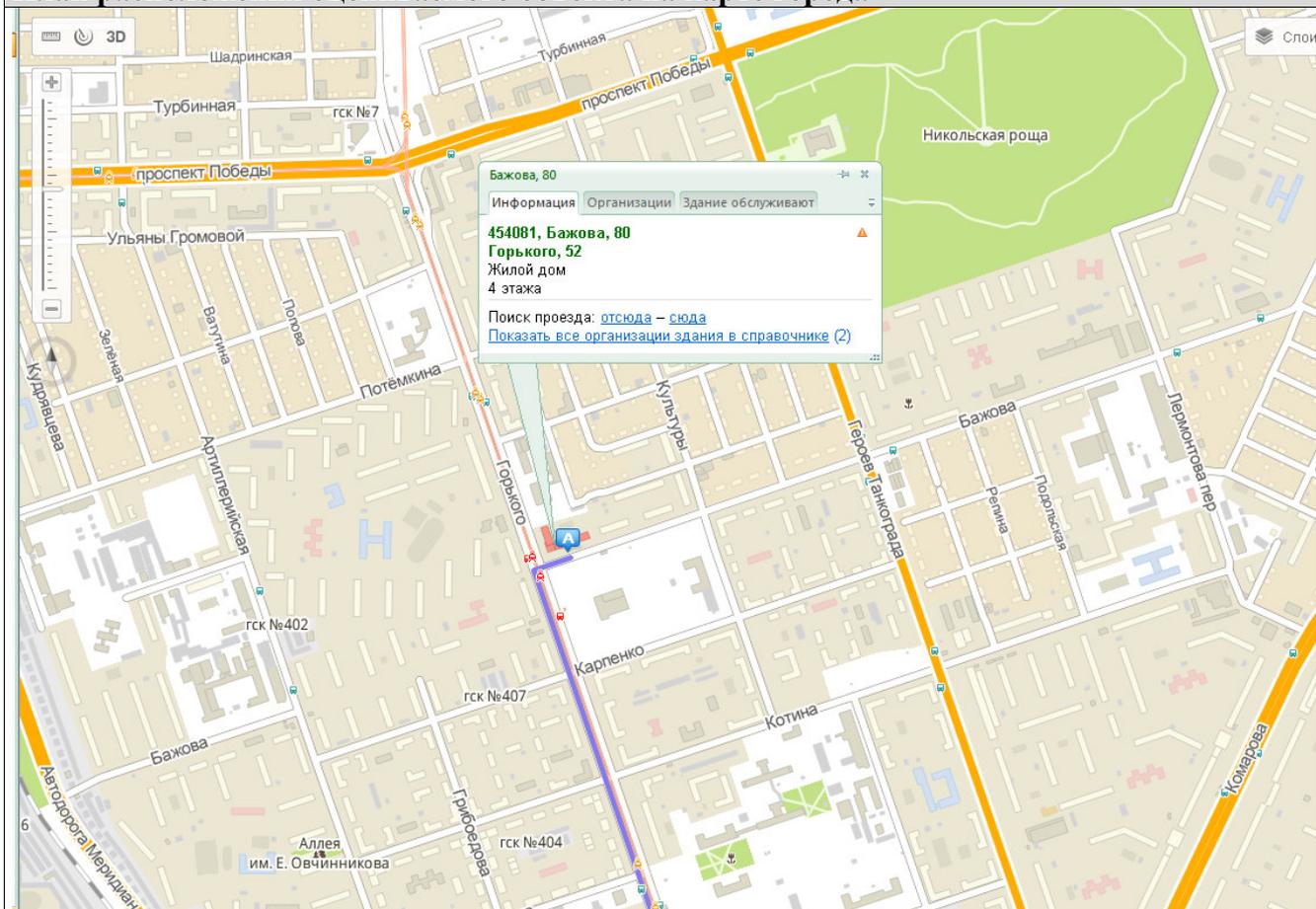
Адрес	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4
Район	Тракторозаводский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 4,4 км

### Локальные особенности расположения

Местоположение и инфраструктура

Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Тракторозаводском районе г. Челябинска на первой линии ул. Бажова. Подъезд к зданию осуществляется с первой линии улицы Бажова. Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы), административными зданиями и зданиями учебных заведений, а также территорией дворца молодежи «Смена». Рассматриваемое местоположение характеризуется уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости выше среднего: объект находится в квартале плотной среднеэтажной жилой застройки, характеризуется средней/высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Входная группа в помещение организована со стороны ул. Бажова. Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, напротив территорией дворца молодежи «Смена» можно предположить, что его расположение известно жителям района и города.

### План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС [www.2GIS.ru](http://www.2GIS.ru)

Транспортная достижимость

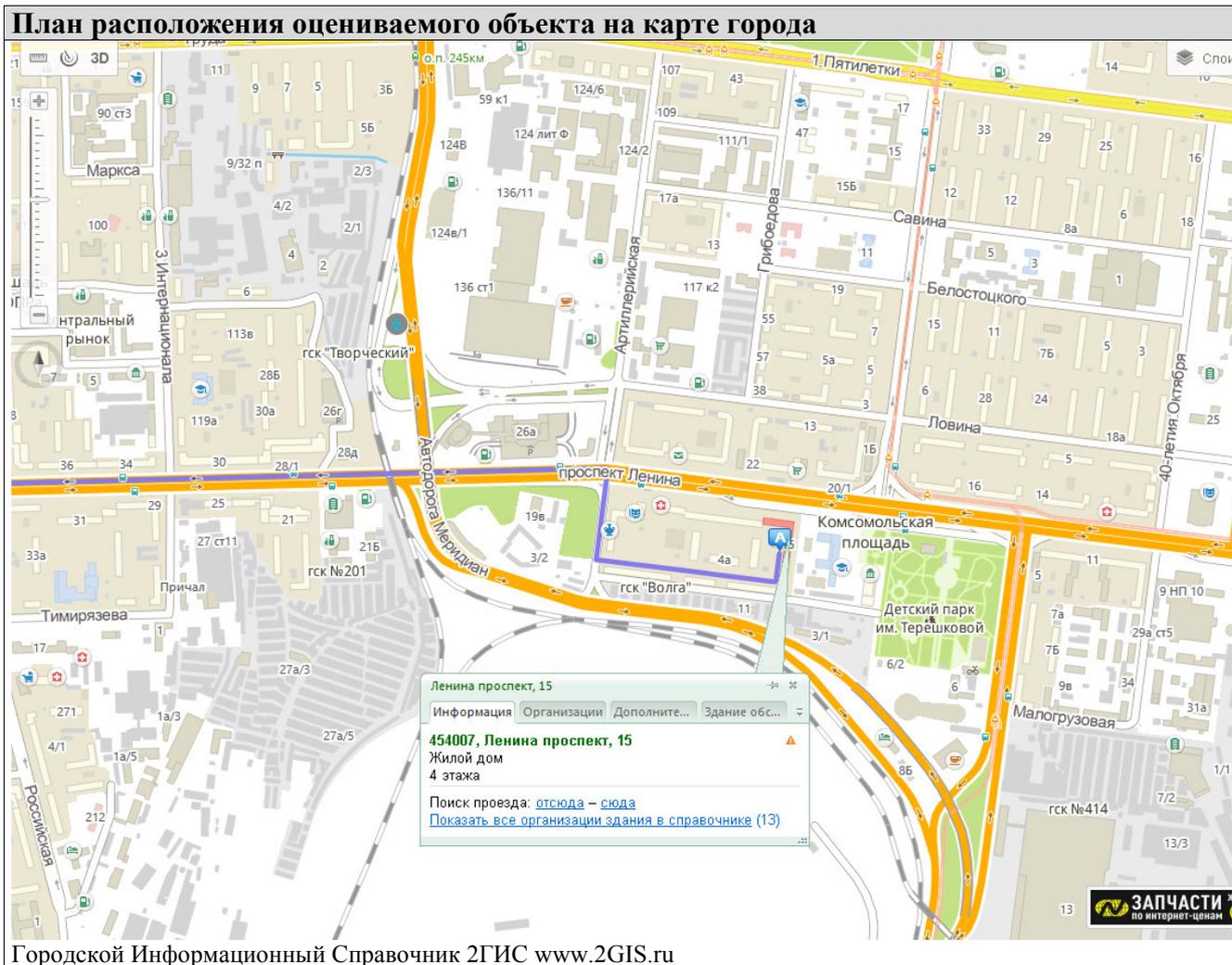
Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на уровне выше среднего: остановка общественного транспорта «ДК Смена» находится на удалении примерно 50-80 м от объекта оценки на перекрестке улиц Горького и Бажова (через указанный остановочный пункт проложено 7 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, трамвай).

Степень застройки

Высокая, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25
Район	Тракторозаводский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 2,5 км
<b>Локальные особенности расположения</b>	
Местоположение и инфраструктура	<p>Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Тракторозаводском районе г. Челябинска на первой линии пр. Ленина. Подъезд к зданию осуществляется с первой линии пр. Ленина. Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (общеобразовательные школы), административными и торговыми зданиями, в непосредственной близости также находятся Гранд Отель «Видгоф», территория детского парка им. Терешковой, ТРК «Горки» и др. Рассматриваемое местоположение характеризуется уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости выше среднего: объект находится в квартале смешанной среднеэтажной жилой застройки, административных, торговых и гостиничных объектов, а также характеризуется средней/высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Общая входная группа на несколько помещений организована со стороны двора жилого дома.</p> <p>Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале смешанной жилой и коммерческой застройки, рядом с такими узнаваемыми объектами как: Гранд Отель «Видгоф», территория детского парка им. Терешковой, ТРК «Горки» можно предположить, что его расположение известно жителям всего города.</p>
Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на уровне выше среднего: остановка общественного транспорта «Комсомольская площадь» находится на удалении примерно 200-300 м от объекта оценки на перекрестке улицы Горького и пр. Ленина (через указанный остановочный пункт проложено 33 маршрута городского общественного транспорта – маршрутные такси, трамваи, автобусы, троллейбусы).
Степень застройки	Высокая, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют



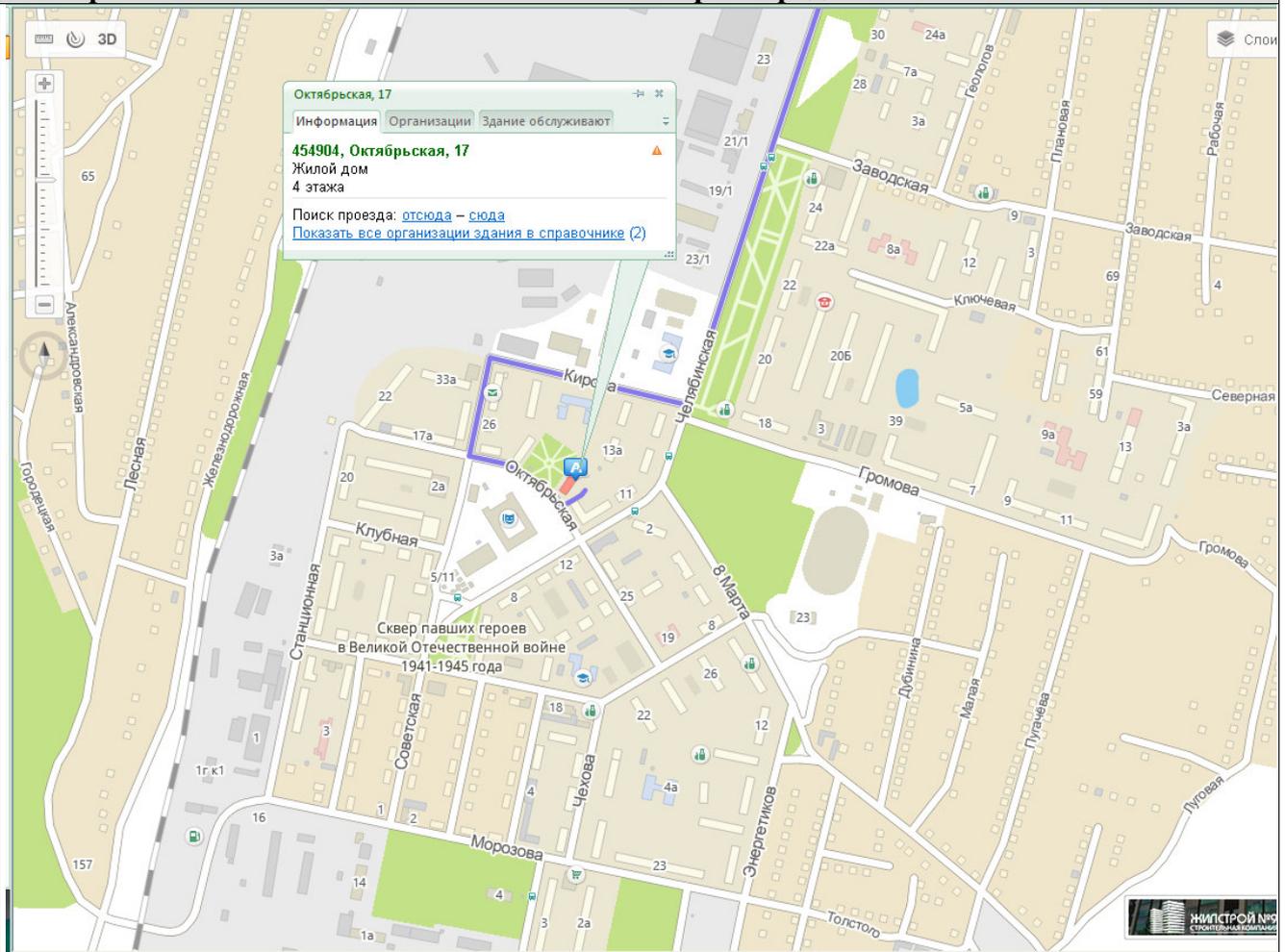
**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276**

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8
Район	Советский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 17,6 км
<b>Локальные особенности расположения</b>	
Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Советском районе г. Челябинска (пос. Новосинеглазово) на первой линии ул. Октябрьская. Подъезд к зданию осуществляется с первой линии ул. Октябрьская. Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (общеобразовательные школы), в непосредственной близости находится ДК пос. Новосинеглазово, ТК «Меркурий». Рассматриваемое местоположение характеризуется уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости ниже среднего: объект находится в квартале среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки на значительном

удалении от центральной части города в отдаленном поселке Новосинеглазово. Несмотря на наличие в ближайшем расположении культурных и торговых объектов, интенсивность транспортных и пешеходных потоков в месте расположения оцениваемого помещения достаточно низкая. Жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение стоит торцом к ул. Октябрьская, входная группа организована со стороны двора соседнего дома.

Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале смешанной жилой, коммерческой и культурной застройки, рядом с такими узнаваемыми объектами как: ДК пос. Новосинеглазово, ТК «Меркурий», однако принимая во внимание отдаленность пос. Новосинеглазово от основной части города, можно предположить, что его расположение известно исключительно жителям поселка.

**План расположения оцениваемого объекта на карте города**



Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

<p>Транспортная достижимость</p>	<p>Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на среднем уровне: остановка общественного транспорта «Магазин (пос. Новосинеглазово)» находится на удалении примерно 80-150 м от объекта оценки на ул. Челябинская (через указанный остановочный пункт проложено 4 маршрута городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы).</p>
<p>Степень застройки</p>	<p>Высокая, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют</p>

**2.3.4. Описание технических характеристик оцениваемых объектов**

Описание характеристик объектов оценки было произведено на основании документов, полученных от Заказчика (см. Приложение №1 Отчёта), произведённого визуального осмотра, а также других информационных данных, имеющихся у Оценщика.

**Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1955 – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8930295">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8930295</a> )
Количество этажей здания	3 (три) наземных этажа, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://chelyabinsk.domclick.ru/building/leninskij--ulica-energetikov--24?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F">https://chelyabinsk.domclick.ru/building/leninskij--ulica-energetikov--24?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F</a> )
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	III (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	125 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	н/д
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной
Стены	Смешанные (блочные)
Перегородки	блочные, дощатые, гипсокартон
Перекрытие	деревянные
Кровля	скатная, из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов (шиферная)
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение.
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196
Номер помещения	№ 6/2 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	подвальный этаж

Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	168,2 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	н/д
Входная группа	Отдельная входная группа отсутствует, вход через смежные помещения со стороны двора жилого дома
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», которая фактически утрачена, требуется проведение капитального ремонта (полная замена внутренней отделки)
Проемы оконные	«Защиты» деревянным тесом
Проемы дверные	Металлические, деревянные
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, открытая и скрытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; приборы отопления не обнаружены; Водоснабжение – центральные сети, открытая проводка; конечные сантехнические приборы не обнаружены; Канализация – центральные сети, открытая проводка; конечные сантехнические приборы не обнаружены; Коммуникационные системы требуют проведения ревизии и ремонтов, требуется установка конечных сантехнических и электроприборов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии (фактически полностью утрачена), требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – внутренняя отделка в помещении фактически отсутствует, требуется проведение капитального ремонта и установка конечных электро- и сантехприборов.

**Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	н/д, ориентировочно – 2003 - в соответствии с отметками на плане расположения помещения в Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Количество этажей здания	3 (три) наземных этажа - согласно данным визуального осмотра
Назначение	Нежилое здание
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)

Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия	-
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	н/д, предположительно ленточный ж/б
Стены	Кирпич, блоки
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон
Перекрытие	Железобетонные плиты
Кровля	Скатная, металлическая
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331
Номер помещения	№ 8 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / используется в качестве насосной станции
Этаж расположения объекта	1 этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	37,7 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,78 м
Входная группа	Отдельная входная группа отсутствует, вход через смежные помещения
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки внутренняя отделка «простого» качества, состояние удовлетворительное
Проемы оконные	отсутствуют
Проемы дверные	деревянные щитовые
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети, по помещению проходят трубы теплоснабжения (трубные регистры); Водоснабжение – центральные сети, по помещению проходят трубы водоснабжения, конечные приборы не установлены; Канализация – отсутствует;

	Коммуникационные системы функционируют исправно.
Состояние внутренней отделки	состояние удовлетворительное, требуется проведение косметического ремонта
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – в помещении выполнена отделка «простого» качества, требуется проведение косметического ремонта.

**Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	н/д
Количество этажей здания	1 (один) наземный этаж
Назначение	Нежилое здание
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	-
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	н/д, предположительно ленточный ж/б
Стены	ж/б панели
Перегородки	ж/б панели, блоки, кирпич
Перекрытие	железобетонные
Кровля	плоская, из рулонных материалов
Полы	бетонные
Проемы оконные	отсутствуют
Проемы дверные	отсутствуют
Инженерные сети	отсутствуют
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10
Номер помещения	-
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	1 этаж

Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	207,5 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	~2,8 м (по данным полученным при осмотре)
Площадь затрройки	223,1 кв.м (расчётное значение, расчёт см в разделе Отчёта 3.2.1. Методология расчета стоимости земельного участка)
Объем	2,8 м * 223,1 м <sup>2</sup> = 624,7 куб.м (расчётное значение)
Входная группа	Входные группы в помещение располагаются со стороны проезжей части ул. Верхоянская
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	отсутствует
Проемы оконные	отсутствуют
Проемы дверные	отсутствуют
Инженерные (коммуникации) сети	отсутствует
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – здание частично повреждено пожаром, имеются существенные дефекты стен и перегородок в виде трещин, выпадения отдельных элементов в результате механических воздействий, многочисленные следы протечек кровли, инженерные коммуникации отсутствуют, заполнение проемов отсутствует.

**Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	н/д год
Количество этажей здания	1 (один) наземный этаж
Назначение	Нежилое здание
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	-
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	н/д, предположительно бетонный ленточный
Стены	Блоки, кирпич
Перегородки	Кирпичные
Перекрытие	Железобетонные плиты
Кровля	Плоская металлическая
Полы	Бетонные

Проемы оконные	«защиты» металлическими листами
Проемы дверные	деревянные
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное электроснабжение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216
Номер помещения	-
Функциональное назначение / фактическое использование	Здание насосной / не используется
Этаж расположения объекта	1 этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	27,7 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	~2,3 м (по данным полученным при осмотре)
Площадь затсеройки	29,8 кв.м (расчётное значение, расчёт см в разделе Отчёта 3.2.1. Методология расчета стоимости земельного участка)
Объем	2,3 м * 29,8 м <sup>2</sup> = 68,5 куб.м (расчётное значение)
Входная группа	Входная группа в здание располагается со стороны двора жилого дома
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки внутренняя отделка в помещении отсутствует, требуется проведение капитального ремонта
Проемы оконные	«Защиты» металлическими листами
Проемы дверные	деревянные
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, открытая проводка;
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка утрачена
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – имеются существенные дефекты стен в виде трещин, основная часть кирпичной кладки разобрана, часть блоков отсутствует, следы выкашивания раствора из швов между блоками, следы механических повреждений конструкции стен местами по всей поверхности, многочисленные следы протечек кровли, инженерные коммуникации не функционируют (разграблены), заполнение проемов имеет критический уровень износа, внутренняя отделка в помещении утрачена, требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки.

**Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а,**

**пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	2002 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972416">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972416</a> )
Количество этажей здания	13 (тринадцать) наземных этажей, 1 (один) – подвальный – по данным визуального осмотра
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«индивидуальный проект»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / свайный ж/б
Стены	Монолит, кирпич
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон
Перекрытие	Железобетонные
Кровля	скатная, из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов (шиферная)
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874
Номер помещения	№ 8 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб
Этаж расположения объекта	цокольный этаж

Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	21,8 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,53 м
Входная группа	Отдельная входная группа отсутствует, вход через смежные помещения
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении отделка отсутствует
Проемы оконные	отсутствуют
Проемы дверные	Деревянные щитовые
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, скрытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети, по помещению проходят общедомовые коммуникации теплоснабжения, приборы отопления отсутствуют; Водоснабжение – центральные сети, по помещению проходят общедомовые коммуникации, конечные сантехнические приборы не установлены; Канализация – отсутствует; В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	-
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «без отделки».

**Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	н/д
Количество этажей здания	1 (один) наземный этаж
Назначение	Нежилое здание
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	-
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	н/д, предположительно ленточный бетонный
Стены	Кирпич, бетонные блоки, железобетонные панели
Перегородки	Кирпич, бетонные блоки, железобетонные панели
Перекрытие	Железобетонные плиты

Кровля	Плоская из рулонных материалов
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Заполнение утрачено
Проемы дверные	Заполнение утрачено
Инженерные сети	Отсутствуют (утрачены)
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201
Номер помещения	-
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	1 этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	210,7 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	~2,8 м (по данным полученным при осмотре)
Площадь затрройки	226,6 кв.м (расчётное значение, расчёт см в разделе Отчёта 3.2.1. Методология расчета стоимости земельного участка)
Объем	2,8 м * 226,6 м <sup>2</sup> = 634,5 куб.м (расчётное значение)
Входная группа	Несколько входов в здание
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	отсутствует
Проемы оконные	отсутствуют
Проемы дверные	отсутствуют
Инженерные (коммуникации) сети	отсутствует
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка полностью утрачена
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – здание частично повреждено пожаром, имеются существенные дефекты стен и перегородок в виде трещин, выпадения отдельных элементов в результате механических воздействий, многочисленные следы протечек кровли, инженерные коммуникации отсутствуют, заполнение проемов отсутствует.

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1967 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972673">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972673</a> )
Количество этажей здания	5 (пять) наземных этажей, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972673">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972673</a> )
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	н/д
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	Кирпич, блоки
Перегородки	Кирпичные, блоки, гипсокартон
Перекрытие	железобетонные
Кровля	плоская, из рулонных материалов
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281
Номер помещения	№ 4 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / подсобные помещения магазина
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	71,1 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,60 м

Входная группа	Входная группа в помещение располагается со стороны двора жилого дома
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества»
Проемы оконные	«заложены», снаружи - металлические глухие створки
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные щитовые
Инженерные сети (коммуникации)	Электроснабжение – центральные сети, скрытая и частично открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены приборы отопления; Водоснабжение – центральные сети, скрытая проводка; установлены конечные сантехнические приборы; Канализация – центральные сети, скрытая проводка; установлены конечные сантехнические приборы; Коммуникационные системы функционируют исправно. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в удовлетворительном состоянии
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «удовлетворительное», требуется проведение косметического ремонта .

**Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1962 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9290556">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9290556</a> )
Количество этажей здания	5 (пять) наземных этажей, 1 (один) – подвальный / цокольный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9290556">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9290556</a> )
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«хрущевка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	кирпичные
Перегородки	Кирпичные, дощатые, гипсокартон
Перекрытие	железобетонные

Кровля	плоская, из рулонных материалов
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293
Номер помещения	№ 3 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	цокольный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	38,5 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,53 м
Входная группа	Вход в помещение осуществляется через подъезд жилого дома
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», состояние отделки «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта
Проемы оконные	двойные створные деревянные
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – демонтированы
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, скрытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению; смонтированы приборы отопления; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; конечные сантехнические приборы демонтированы; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; конечные сантехнические приборы демонтированы; Коммуникационные системы не функционируют, требуется ревизия и установка конечных приборов. Общедомовые сети коммуникаций в помещении не проходят.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта

Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта.
-----------------------	--

**Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1962 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972092">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972092</a> )
Количество этажей здания	5 (пять) наземных этажей, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972092">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972092</a> )
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«хрущевка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	Панельные
Перегородки	Панельные, гипсокартон, кирпич
Перекрытие	железобетонные
Кровля	плоская, из рулонных материалов
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897
Номер помещения	№ 1 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / частично используется для размещения спортзала
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	171,3 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	н/д
Входная группа	Входная группа в помещение располагаются с торца жилого дома со стороны пешеходного тротуара ул. 60-летия Октября
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», состояние отделки «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта
Проемы оконные	двойные створные деревянные
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, скрытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению; приборы отопления – трубные регистры; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; Коммуникационные системы требуют проведения ревизии. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта.

**Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1951 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6508748">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6508748</a> )
Количество этажей здания	3 (три) наземных этажей, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6508748">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6508748</a> )
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	III (в соответствии со сборниками УПВС)

Нормативный срок службы здания	125 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	несерийный
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон
Перекрытие	деревянные
Кровля	скатная, из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов (шиферная)
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750
Номер помещения	№ 1 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	87,3 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	н/д
Входная группа	Входная группа в помещение организована с торца жилого дома (дальний торец от ул. Жукова / со стороны двора жилого дома)
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», состояние отделки «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта
Проемы оконные	двойные створные деревянные
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные

Инженерные (коммуникации) сети	<p>Электроснабжение – центральные сети, скрытая и открытая проводка;</p> <p>Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению; приборы отопления – трубные регистры;</p> <p>Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; конечные сантехнические приборы частично демонтированы;</p> <p>Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; конечные сантехнические приборы частично демонтированы;</p> <p>Коммуникационные системы требуют проведения ревизии и установки демонтированных конечных приборов.</p> <p>В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.</p>
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта.

**Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049**

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1955 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8857978">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8857978</a> )
Количество этажей здания	3 (три) наземных этажей, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8857978">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8857978</a> )
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	несерийный
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	Блочные
Перегородки	Блочные, гипсокартон, кирпич
Перекрытие	железобетонные
Кровля	скатная, из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов (шиферная)
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные

Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение Горячее водоснабжение от индивидуальных газовых колонок
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049
Номер помещения	№ 1 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	56 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	н/д
Входная группа	Входная группа в помещение организована с торца жилого дома (вторая линия ул. Мира)
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», состояние отделки «удовлетворительное», требуется проведение косметического ремонта
Проемы оконные	двойные створные деревянные
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, скрытая и открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению; приборы отопления – чугунные радиаторы; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; Коммуникационные системы требуют проведения ревизии. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в удовлетворительном состоянии, требуется проведение косметического ремонта
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «удовлетворительное», требуется проведение косметического ремонта.

**Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1962 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8858886">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8858886</a> )
Количество этажей здания	5 (пять) наземных этажей, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8858886">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8858886</a> )
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	1-464А/4-13
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	Панельные
Перегородки	Панельные, гипсокартон, кирпич
Перекрытие	железобетонные
Кровля	плоская, из рулонных материалов
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234
Номер помещения	№ 2 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	подвальный этаж

Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	71,6 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,8 м
Входная группа	Входная группа в помещение организована со стороны ул. Румянцева (участок дороги, с которого осуществляется проезд, представляет собой внутриквартальный проезд), основная подъездная автодорога – ул. 60-летия Октября.
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», состояние отделки «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта
Проемы оконные	Металлические глухие
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – демонтированы (одно деревянное полотно)
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, скрытая и открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению, приборы отопления демонтированы; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; конечные сантехнические приборы демонтированы; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; конечные сантехнические приборы демонтированы; Коммуникационные системы не функционируют, требуется ревизия и установка конечных приборов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта.

**Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1964 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8857852">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8857852</a> )
Количество этажей здания	5 (пять) наземных этажей, 1 (один) – подвальный / цокольный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8857852">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8857852</a> )
Назначение	Многоквартирный жилой дом

Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«хрущевка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	Панельные
Перегородки	Панельные, гипсокартон, кирпич
Перекрытие	железобетонные
Кровля	плоская, из рулонных материалов
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215
Номер помещения	№ 5 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	цокольный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	72,4 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	3,08 м
Входная группа	Входная группа в помещение организована со стороны двора жилого дома (вторая линия ул. Дружбы)
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки внутренняя отделка в помещении полностью утрачена, требуется проведение капитального ремонта
Проемы оконные	Деревянные створные, частично зашиты деревянными щитами
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные

Инженерные (коммуникации) сети	<p>Электроснабжение – центральные сети, скрытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению, приборы отопления – трубные регистры и пластинчатые радиаторы; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; конечные сантехнические приборы демонтированы; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; конечные сантехнические приборы демонтированы; Коммуникационные системы не функционируют, требуется ревизия и установка конечных приборов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.</p>
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка в помещении полностью утрачена, требуется проведение капитального ремонта
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «без отделки». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта.

**Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250**

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1961 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6706812">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6706812</a> )
Количество этажей здания	4 (четыре) наземных этажа, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6706812">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6706812</a> )
Назначение	Многokвартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	н/д
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	Кирпич, блоки
Перегородки	Кирпич, гипсокартон
Перекрытие	железобетонные
Кровля	плоская, из рулонных материалов
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение

<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250
Номер помещения	№ 4 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	100,4 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,15 м
Входная группа	Входные группы в помещение организованы со стороны ул. Бажова и со двора жилого дома
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», состояние отделки «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта
Проемы оконные	Металлические глухие
Проемы дверные	Входные – металлические; внутренние – деревянные щитовые
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, скрытая и открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению, приборы отопления демонтированы; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; Коммуникационные системы не функционируют, требуется ревизия и замена конечных приборов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта.

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж №**

**Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1938 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972531">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972531</a> )
Количество этажей здания	4 (четыре) наземных этажа, 1 (один) – подвальный / цокольный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972531">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972531</a> )
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	III (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	125 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	н/д
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	Кирпич
Перегородки	Кирпич, гипсокартон
Перекрытие	Деревянные
Кровля	скатная, из металлочерепицы
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780
Номер помещения	№ 25 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	цокольный этаж

Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	18 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,67 м
Входная группа	Отдельная входная группа отсутствует. Общая входная группа на несколько помещений организована со стороны двора жилого дома.
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», состояние отделки «удовлетворительное», требуется проведение косметического ремонта
Проемы оконные	Металлические глухие
Проемы дверные	Входные – металлические; внутренние – деревянные щитовые
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, скрытая и открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению; Водоснабжение – центральные сети (в соседнем помещении); Канализация – центральные сети (в соседнем помещении); Коммуникационные системы предположительно функционируют, требуется ревизия. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в удовлетворительном состоянии, требуется проведение косметического ремонта
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «удовлетворительное», требуется проведение косметического ремонта.

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276**

<b>Технические характеристики здания</b>	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1963 год – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8971506">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8971506</a> )
Количество этажей здания	4 (четыре) наземных этажа, 1 (один) – подвальный / цокольный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8971506">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8971506</a> )
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)

Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«хрущевка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	Кирпич
Перегородки	Кирпич, гипсокартон
Перекрытие	Железобетонные
Кровля	скатная, из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов (шиферная)
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
<b>Технические характеристики объекта оценки</b>	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276
Номер помещения	№ 8 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	232,4 м <sup>2</sup> / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,60 м
Входная группа	Входная группа организована со стороны двора соседнего дома (жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, стоит торцом к ул. Октябрьская)
<b>Материал конструктивных элементов</b>	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», состояние отделки «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта
Проемы оконные	двойные створные деревянные, частично «защиты» листами ДСП
Проемы дверные	Входные – металлические; внутренние – деревянные щитовые (частично демонтированы)

Инженерные (коммуникации)	сети	Электроснабжение – центральные сети, скрытая и открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению, приборы отопления демонтированы; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению, конечные приборы демонтированы; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению, конечные приборы демонтированы; Коммуникационные системы не функционируют, требуется ревизия и замена конечных приборов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки		Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта
Техническое состояние		По состоянию на дату проведения оценки 08 июля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта.

## 2.4. Наилучшее и наиболее эффективное использование

### 2.4.1. Общие положения

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) земли и улучшений — это вероятное, законное, физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости является важнейшей, основополагающей предпосылкой его стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Физическая осуществимость – рассмотрение технологически реальных для данного участка способа использования.

Правомочность - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и, отличное от него, оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Для каждого объекта (свободного земельного участка или с участка с улучшениями) алгоритм анализа ННЭИ состоит из пяти этапов («Экономика и менеджмент недвижимости», Озеров Е.С.; Санкт-Петербург, 2005г.):

**Этап 1** - составляется максимально полный перечень функций, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. Отметим, что при этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения характеристик объекта.

**Этап 2** - из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых, по данным анализа, может встретить непреодолимые препятствия вследствие *законодательных и нормативно-правовых ограничений* и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, разделение или объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализаций функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

**Этап 3** - изучаются возможности *физической осуществимости* функций, остающихся в перечне после процедур предшествующего этапа. На этом этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- не тот рельеф и имеются скальные образования;
- неудобная форма или мал размер участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- нет возможности подсоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- планируемой постройке мешают особенности рельефа или застройки ближайшего окружения, ограничивающие, например, визуальную или физическую доступность с любой стороны дорожного движения.

Из этого перечня исключаются также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства: нет возможности обеспечить поставку материалов, техники, рабочей силы, а также обеспечить необходимые условия техники безопасности и завершения проекта в заданный срок при приемлемом соответствии стоимости и качества работ.

**Этап 4** - юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их *экономической целесообразности*. Эта последняя достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки времени и в заданных размерах.

На данном этапе необходимо также обеспечить условия *финансовой осуществимости функции*: не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом. При этом имеется в виду, что в российских условиях дополнительно практикуются схемы финансирования с долевым участием в строительстве будущих собственников.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

**Этап 5** - на последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику *максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта* (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Важно, что на заключительном этапе анализа ННЭИ для участка с улучшениями рассматривается не одна единственная функция (как при анализе использования земли), а перечень всех экономически целесообразных и финансово осуществимых функций, реализация которых может быть осуществлена в разных частях объекта.

#### **2.4.2. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного**

Земельные участки, на которых расположены жилые и административные здания с оцениваемыми помещениями и отдельностоящие нежилые здания, относятся к урбанизированным землям, т.е. они являются частью земель города, имеющих определенный юридический статус, границу, конкретное целевое назначение, которые должны использоваться в интересах города.

Любое предполагаемое освоение рассматриваемых земельных участков повлечет за собой существенное изменение городской среды, затрагивающее не только ближайшие окрестности или район, в котором расположен этот земельный участок, а также условия жизни и работы горожан. При оценке городских земельных участков необходимо учитывать специфику процессов воспроизводства инфраструктуры в урбанизированной среде, созданной человеком, вложившим прямо и косвенно определенное количество труда и капитала в их освоение.

При рассмотрении альтернативных вариантов застройки любого земельного участка необходимо комплексно рассматривать Градостроительное законодательство, правила землепользования и застройки земельных участков, установленные ЗК РФ, строительными, санитарными и иными нормами и правилами, имеющими силу закона, не говоря уже о местном законодательстве, Генеральном плане развития города и градостроительном регламенте.

Предположение о сносе жилых / административных зданий или их частей, а также отдельностоящих оцениваемых нежилых зданий и строительстве на их месте других зданий коммерческой или жилой направленности, может на практике оказаться только смелым предположением и не иметь под собой реальной почвы.

Мы считаем, что в данном случае не имеет смысла проводить расчеты по альтернативным вариантам застройки земельных участков, на которых расположены жилые / административные здания с оцениваемыми нежилыми помещениями, а также нежилые здания подлежащие оценке в рамках настоящего отчёта, т.к. формально-логический анализ окружающей среды объектов, перспектив развития города, исследование свойств самих объектов, а также учитывая задание на оценку приводит к единственному выводу: ***предпосылок для сноса зданий, в которых находятся оцениваемые помещения, нет, а оцениваемые отдельностоящие нежилые здания подлежат оценке без оформленных прав на земельные участки под ними, к тому же при осуществлении купли-продажи оцениваемых зданий и помещений, расположенных в части зданий, их характеристики будут определяться участниками сделки при существующем, а не при идеально воображаемом их использовании.***

На основании вышеизложенного анализ наиболее эффективного использования земельных участков как свободных не производился.

### **2.4.3. Наиболее эффективное использование земельного участка как застроенного**

При анализе оптимального варианта использования улучшений, расположенных на участке, Оценщик производит качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих четырем вышеприведенным критериям: (допустимость с точки зрения законодательства, физическая возможность, финансовая оправданность, максимальная эффективность). Кроме этого, Оценщик учитывает такие немаловажные критерии, как потенциал местоположения и рыночный спрос:

- *потенциал местоположения* – рассматриваются такие характеристики, как зона города, в которой располагается объект (жилая, общественная, деловая и т.д.), удаленность участка от магистральных дорог и дорог с общественным транспортом, доступность участка (подъезд к нему), наличие парковки, качество и характер окружающей застройки.
- *рыночный спрос* – рассматривается 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 конкурентоспособность и недостатки.

Анализируя земельные участки и имеющиеся на них улучшения по указанным качественным параметрам можно отметить следующее:

- на текущий момент здания, в которых располагаются оцениваемые помещения, имеют жилое или административное назначение с нежилыми помещениями на первых/цокольных/подвальных этажах, а также нежилые здания коммунально-складского назначения;
- характер, окружающей здания застройки, и назначение рядом расположенных зданий соответствует назначению рассматриваемых зданий – в непосредственной близости

- преимущественно находятся жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, объекты социально-бытовой и коммунально-бытовой инфраструктуры;
- в соответствии с разрешенным использованием, земельные участки под зданиями предоставлены для эксплуатации жилых многоквартирных домов, либо нежилых зданий. Таким образом, использование их в целях отличных от вышеприведенных, не является юридически правомочным. Конструктивные характеристики рассматриваемых зданий накладывают ограничения также на возможность использования помещений, расположенных в них, под деятельность, значительно отличающуюся по требованиям к помещениям, чем коммерческие помещения сегмента торгово-офисной, либо коммунально-складской недвижимости. Т.е. любое значительное изменение функционального использования оцениваемых помещений (например, на производственное) не будет отвечать требованиям законодательства;
  - конструктивные характеристики оцениваемых помещений соответствуют требованиям, предъявляемым к коммерческим помещениям сегмента торгово-офисной недвижимости, оцениваемых зданий – коммунально-бытового назначения;
  - Проведение анализа с разбитием торгово-офисной недвижимости на подсегменты рынка (магазины, аптеки, объекты общественного питания, офисные помещения, объекты спортивного назначения, объекты для временного пребывания детей, склады и т.д.) в данном случае не проводится, т.к. согласно проведенному анализу все объекты, относящиеся к сегменту рынка торгово-офисной недвижимости имеют для потенциальных покупателей одинаковую полезность, а изменение функционального использования зависит лишь от потребностей бизнеса их потенциальных покупателей, арендаторов. Все помещения, относящиеся к сегменту рынка торгово-офисной недвижимости, имеют в целом одинаковые ценообразующие характеристики;
  - По состоянию на дату оценки объекты оценки не используются, либо используются в качестве вспомогательных помещений коммунально-бытовых служб или торгово-офисных предприятий. Таким образом, участниками рынка оцениваемые объекты позиционируются в подсегменте объектов торгово-офисной недвижимости «свободного назначения», либо объектам коммунально-бытовой инфраструктуры.

В соответствии с вышеизложенным, в данном отчете не рассчитываются другие варианты наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки, кроме как их использование в текущем (ранее использовавшемся) состоянии.

Таким образом, мы считаем, что в данном случае, не имеет смысла проводить расчеты по альтернативным вариантам использования оцениваемых объектов, т.к. формально-логический анализ конструктивных характеристик и свойств самих объектов, приводит к единственному выводу: ***наилучшим использованием оцениваемых помещений, расположенных в подвалах, цоколях и на I этаже многоквартирных жилых домов, либо административных зданий, является их использование как помещений свободного коммерческого назначения (сегмент торгово-офисной недвижимости, подсегмент – «объекты свободного назначения»), а оцениваемых отдельностоящих зданий – к объектам коммунально-бытовой инфраструктуры.***

Предполагается, что продажа объектов именно в этом качестве принесет объектам оценки наивысшую стоимость.

## 2.5. Анализ рынка объекта оценки

### 2.5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта оценки

#### *Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области*

Челябинская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа, является частью Уральского экономического района. Административный центр — город Челябинск. Челябинская область — развитый индустриально-аграрный регион, расположенный на границе Европы и Азии, в южной части Уральских гор (на стыке Среднего и Южного Урала) и на прилегающей Западно-Сибирской равнине.

Область образована 17 января 1934 года из южных районов упразднённой Уральской области. Граничит на севере со Свердловской, на востоке с Курганской, на юге с Оренбургской областью, на западе с Республикой Башкортостан. На юго-востоке проходит государственная граница Российской Федерации с Республикой Казахстан.

Челябинская область обладает значительным производственным, трудовым и научным потенциалом, разнообразной ресурсной базой, развитой инфраструктурой и выгодным транспортно-географическим положением. По территории области проходят федеральные автотрассы и Южно-Уральская железная дорога, являющаяся веткой Транссибирской магистрали.

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 3 466 369 чел. Плотность населения — 39,15 чел./км<sup>2</sup> (2020). Городское население — 82,68 % (2020).

Область — наиболее плотно населённая из регионов Урала и вторая после Свердловской области по уровню урбанизации. По плотности населения Челябинская область — 24-й регион РФ (без Москвы и Санкт-Петербурга), а по уровню урбанизации — 9-й (без авт. округов).

В 2015 году средняя заработная плата в Челябинской области составила 29 000 рублей. В 2016 году Челябинская область впервые из «вечного» дотационного региона стала регионом-донором. В 2017 году в Национальном рейтинге инвестиционной привлекательности Челябинская область заняла 22-е место, поднявшись на 10 позиций. Согласно поправкам в закон «Об областном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018—2019 годов» размер дефицита областного бюджета сократится в 4 раза — с 10 до 2,5 миллиардов рублей. Также в 2017 году официальный уровень безработицы в Челябинской области сократился — количество жителей Челябинской области, обратившихся в поисках работы в службы занятости населения за девять месяцев 2017 года по сравнению с тем же периодом 2016 года сократилось с 34 тысяч 987 человек до 28 тысяч 504 человек, но общая ситуация на рынке труда Челябинской области остаётся напряжённой. Челябинская область впервые за последние пять лет завершила год с профицитом бюджета — доходы бюджета региона за 2017 год превысили расходы. В январе 2018 года индекс промышленного производства Челябинской области вырос на 14,9 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. На 107 % показала рост добывающая промышленность, более 117 % — обрабатывающее производство. Рост в металлургии составил более 13 %, в лёгкой промышленности — рост более 20 %. Государственный долг Челябинской области за первые 4 месяца 2018 года составил 15,3 млрд рублей. Челябинская область — вторая после Москвы показала такую положительную динамику снижения госдолга. В период 2019—2024 годов Челябинская область планирует реализовать свыше 240 инвестиционных проектов на общую сумму 765 миллиардов рублей.

В структуре промышленности Челябинской области резко выделяется чёрная металлургия (около половины выпускаемой продукции). Доля чёрной металлургии в 1991 г. составила 37,8 %, а в 2003 г. — 59,3 %. На втором месте стоит машиностроение (до 1/6). Доля машиностроения и металлообработки в 1991 г. составила 30,0 %, а в 2003 г. — 15,2 %. Эти отрасли вместе с цветной металлургией дают почти 50 % всей промышленной продукции Челябинской области.

**Основные показатели  
социально-экономического развития Челябинской области  
за январь-март 2022 года**

Показатели	Единица измерения	Январь-март 2022 г.	В % к январю-марту 2021 г.	В % к январю - марту 2020 г.	Март 2022 г. в % к	
					марту 2021 г.	февралю 2022 г.
<b>Индекс промышленного производства</b>	%	x	<b>103,6</b>	<b>112,9</b>	<b>104,4</b>	<b>108,2</b>
Добыча полезных ископаемых	%	x	101,0	168,8	100,2	97,7
Обрабатывающие производства	%	x	104,8	109,3	105,2	109,2
производство пищевых продуктов	%	x	102,5	98,9	95,7	108,1
производство напитков	%	x	102,2	76,8	116,1	103,0
производство текстильных изделий	%	x	138,5	130,9	187,9	168,4
производство одежды	%	x	94,6	90,8	85,2	89,9
производство кожи и изделий из кожи	%	x	109,6	118,4	102,5	112,4
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	x	89,7	91,0	92,6	140,4
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	102,0	112,0	90,3	110,9
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	x	100,8	106,5	95,5	97,5
производство кокса и нефтепродуктов	%	x	91,3	94,1	91,5	110,8
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	83,4	86,2	73,6	99,8
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	66,0	100,3	79,8	118,6
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	x	128,9	100,8	115,6	119,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	x	114,9	119,3	116,4	116,0
производство металлургическое	%	x	98,1	101,3	99,2	101,8
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	108,2	94,2	103,9	110,7
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	100,8	116,9	109,1	71,7
производство электрического оборудования	%	x	103,3	116,0	81,0	98,9
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	133,0	177,3	141,2	139,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	114,4	122,0	111,9	110,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	x	82,7	62,5	89,1	115,0
производство мебели	%	x	125,0	165,6	133,4	116,7
производство прочих готовых изделий	%	x	79,3	68,8	84,0	117,6

Показатели	Единица измерения	Январь-март 2022 г.	В % к январю-марту 2021 г.	В % к январю - марту 2020 г.	Март 2022 г. в % к	
					марту 2021 г.	февралю 2022 г.
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	x	102,0	90,3	85,2	106,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	95,9	107,4	98,5	105,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	96,4	106,3	111,6	127,3
Производство промышленной продукции:						
электроэнергия	млн кВт. час	8 050,3	96,8	108,8	97,5	107,3
сталь нелегированная	тыс. тонн	4 004,3	90,4	96,1	92,6	106,0
сталь легированная	тыс. тонн	195,7	113,8	107,5	128,4	124,1
прокат готовый	тыс. тонн	3 248,3	89,1	97,8	91,4	103,2
трубы стальные	тыс. тонн	338,6	150,5	-	134,8	95,1
бульдозеры	штук	-	90,6	-	104,2	в 2,6 р.
автомобили грузовые	штук	-	107,8	-	82,5	79,5
цемент	тыс. тонн	354,1	118,7	132,9	121,4	124,0
обувь	тыс. пар	655,4	92,6	105,7	88,6	110,4
мясо и субпродукты	тонн	23 347,9	106,4	96,9	106,7	132,6
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тонн	52 297,4	136,4	114,4	127,3	109,6
молоко жидкое обработанное	тонн	31 265,8	103,7	99,6	101,3	106,7
<b>Инвестиции в основной капитал<sup>1)</sup></b>	млн рублей	317 776,6	94,0	94,1	x	x
<b>Производство сельского хозяйства</b>	млн рублей	21 055,1	100,2	93,0	x	x
<b>Ввод в действие жилых домов</b>	тыс. кв. м	661,7	в 2,2р.	в 2,5р.	116,5	108,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	37 109,2	103,3	134,8	122,8	158,5
<b>Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)</b>	млн рублей	57 917,9	123,0	150,2	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	47 426,0	127,1	162,9	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	10 492,0	107,5	110,9	-	-
<b>Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям<sup>2)</sup></b>	млн рублей	66 191,0	112,4	237,8	-	-
<b>Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения<sup>1)</sup></b>	рублей	29 237,0	109,7	115,0	-	-
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения<sup>1)</sup></b>	%	x	102,5	103,3	-	-
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций <sup>2)</sup>	рублей	43 938,4	111,2	119,4	109,4	96,2
Реальная заработная плата <sup>2)</sup>	%	x	103,8	104,5	102,3	95,8
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.04.2022 г.	млн рублей	22,6	-	-	-	-
<b>Оборот розничной торговли</b>	млн рублей	179 862,9	107,7	108,3	104,2	105,2
<b>Объем платных услуг населению</b>	млн рублей	54 617,0	103,8	105,8	101,6	101,9
Численность зарегистрированных безработных на 01.04.2022 г.	тыс. человек	17,2	-	73,2 <sup>3)</sup>	41,8	98,3

Показатели	Единица измерения	Январь-март 2022 г.	В % к январю-марту 2021 г.	В % к январю - марту 2020 г.	Март 2022 г. в % к	
					марту 2021 г.	февралю 2022 г.
Индекс потребительских цен	%	108,1 <sup>4)</sup>	109,1	114,7	113,0	106,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	108,4 <sup>4)</sup>	129,8	154,7	126,9	105,4

<sup>1)</sup> 2021 год (к 2020 и 2019 г.г.);

<sup>2)</sup> за январь-февраль 2022 года;

<sup>3)</sup> март 2022 года к марту 2020 года

<sup>4)</sup> март 2022 года к декабрю 2021 года

## **Положительные и отрицательные тенденции социально-экономического развития области**

### **Положительные тенденции социально-экономического развития Челябинской области в январе-марте 2022 года (в % к январю-марту 2021 года):**

- индекс промышленного производства увеличился на 3,6% (по РФ – на 5,9%), в т.ч. в добыче полезных ископаемых – на 1,0% (по РФ – 8,5%), в обрабатывающих производствах – на 4,8% (по РФ – на 5,1%);
- продукция сельского хозяйства – на 0,2% (по РФ – на 1,9%);
- объем работ в строительстве – на 3,3% (по РФ – на 4,5%);
- ввод жилых домов – в 2,2 р. (по РФ – на 64,6%);
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 23,0%;
- прибыль прибыльных организаций (в январе-феврале 2022 года) – на 12,4%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (в 2021 году) – на 2,5% (по РФ – на 3,0%);
- среднемесячная заработная плата (в январе-феврале 2022 года) – на 11,2% (по РФ – на 11,9%);
- реальная заработная плата (в январе-феврале 2022 года) – на 3,8% (по РФ – на 2,7%);
- оборот розничной торговли – на 7,7% (по РФ – на 3,6%);
- объем платных услуг населению – на 3,8% (по РФ – на 10,6%);
- численность зарегистрированных безработных на 01.04.2022 г. уменьшилась на 58,2% по сравнению с уровнем на 01.04.2021 г. (по РФ – снижение на 62,0%).

### **Отрицательные тенденции в январе-марте 2022 года (в % к январю-марту 2021 года):**

- индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха» снизился на 4,1% (по РФ – на 0,2%), «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – на 3,6% (по РФ – рост на 4,9%).

**Источник:** Анализ составлен по материалам сайта Министерства экономического развития Челябинской области ([https://mineconom.gov74.ru/files/upload/mineconom/%D0%94%D0%B5%D1%8F%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/15\\_%D0%9F%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82%202022.pdf](https://mineconom.gov74.ru/files/upload/mineconom/%D0%94%D0%B5%D1%8F%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/15_%D0%9F%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82%202022.pdf)), Интернет-обзор от 24.05.2022 года

## **Инфляция**

Инфляционные ожидания населения на год вперед, по данным опроса ООО «инФОМ», в мае 2022 г. продолжили снижение, вернувшись к значениям мая предыдущего года. Медианная оценка ожидаемой в ближайшие 12 месяцев инфляции составила 11,5%. Краткосрочные ценовые ожидания предприятий также уменьшились, вернувшись к уровням начала года. Снижение инфляционных ожиданий является необходимой предпосылкой для уменьшения устойчивого инфляционного давления и подтверждает наличие пространства для снижения ключевой ставки. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 18,0–23,0% в 2022 г., снизится до 5,0–7,0% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 году

## ДИНАМИКА ИНДИКАТОРОВ ИНФЛЯЦИОННЫХ ОЖИДАНИЙ

	Горизонт ожиданий	2019 (сред- нее)	2020 (сред- нее)	2021 (сред- нее)	Март 2020	Май 2021	Март 2022	Апрель 2022	Май 2022
Инфляция, %		4,5	3,4	6,7	2,5	6,0	16,7	17,8	
<b>Наблюдаемая населением инфляция, %</b>									
ФОМ (медиана)	предыдущие 12 месяцев	9,9	9,6	15,1	8,3	14,8	16,3	19,9	25,1
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	предыдущие 12 месяцев	9,1	8,7	12,8	7,2	12,4	13,8	17,0	20,2
ФОМ (подгруппа без сбережений)	предыдущие 12 месяцев	10,4	9,9	16,2	8,6	16,0	18,3	22,3	28,0
<b>Инфляционные ожидания населения, %</b>									
ФОМ (медиана)	следующие 12 месяцев	9,3	9,1	12,1	7,9	11,3	18,3	12,5	11,5
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	следующие 12 месяцев	8,3	8,4	10,5	6,9	10,2	17,2	11,4	10,6
ФОМ (подгруппа без сбережений)	следующие 12 месяцев	9,8	9,6	13,2	8,5	11,8	19,3	13,4	12,0
<b>Ценовые ожидания предприятий</b>									
Предприятия, баланс ответов	следующие 3 месяца	9,6	13,3	20,0	15,0	20,6	41,8	32,6	23,3
PMI manufacturing закупочные цены	текущий месяц	57,8	64,0	70,7	59,8	74,4	90,0	76,3	
PMI manufacturing отпускные цены	текущий месяц	53,1	54,2	62,4	55,4	66,9	77,8	72,5	
PMI services закупочные цены	текущий месяц	58,0	58,0	63,4	61,5	68,3	81,3	77,1	
PMI services отпускные цены	текущий месяц	54,0	51,3	56,1	54,2	60,5	67,3	64,8	
<b>Временная инфляция для ОФЗ-ИН (среднее за месяц), %</b>									
ОФЗ-ИН 52001, август 2023 г.	среднее за следующий год	3,9	2,7	4,1	3,5	3,9	13,4	6,0	4,0
ОФЗ-ИН 52002, февраль 2028 г.	среднее за следующие 6 лет	4,1	3,3	4,2	4,1	4,1	9,6	7,0	6,7
ОФЗ-ИН 52003, июль 2030 г.	среднее за следующие 8 лет		3,3	4,3		4,3	9,3	7,2	7,0
ОФЗ-ИН 52004, март 2032 г.	среднее за следующие 10 лет						9,4	7,3	7,2
ОФЗ-ИН	среднее в 2023 – 2028 гг.	4,3	3,8	4,3	4,5	4,3	8,6	7,3	7,4
ОФЗ-ИН	среднее в 2028 – 2030 гг.		3,5	4,4		4,6	8,7	7,5	7,5
ОФЗ-ИН	среднее в 2030 – 2032 гг.						9,7	8,1	8,2
<b>Профессиональные аналитики, %</b>									
Интерфакс	2022 г.			4,3		3,9		22,7	19,3
Reuters	2022 г.			4,2	3,9	3,9	23,7	20,5	
Опрос Банка России	2022 г.			4,2		3,8	20,0	22,0	
Интерфакс	2023 г.							8,6	8,6
Опрос Банка России	2023 г.			4,0		4,0	8,0	7,6	
Опрос Банка России	2024 г.						4,8	5,0	

Источники: Росстат, ООО «инФОМ», Банк России, IHS Markit PMI, Интерфакс, Московская Биржа, Reuters.

### Инфляционные ожидания населения продолжили снижаться

Инфляционные ожидания населения в мае 2022 г. снизились, по данным опроса ООО «инФОМ», проводимого по заказу Банка России. Медианная оценка инфляционных ожиданий составила 11,5% (-1 п.п. к апрелю), вернувшись к значениям мая предыдущего года. Снижение инфляционных ожиданий населения происходило второй месяц подряд на фоне укрепления рубля и сохранения позитивных ожиданий респондентов относительно экономических перспектив страны.

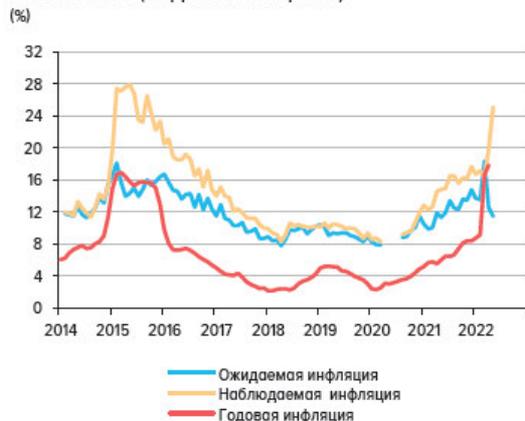
Наблюдаемая населением годовая инфляция в мае существенно увеличилась: ее медианная оценка составила 25,1% (+ 5,2 п.п. к апрелю). Это максимальное значение с сентября 2015 года. Изменение оценок наблюдаемой и ожидаемой инфляции было однонаправленным у респондентов как со сбережениями, так и без сбережений.

В мае обеспокоенность респондентов наблюдаемым ростом цен усилилась для большинства часто приобретаемых товаров и услуг. Заметно чаще, чем в апреле, опрошенные отмечали в числе наиболее подорожавших товаров мясо и птицу, сыр и колбасы, рыбу и морепродукты. При этом снизилась обеспокоенность респондентов удорожанием сахара и соли, а также круп и макаронных изделий, рост цен на которые замедлился после всплеска месяцем ранее.

Значения балансов ответов на вопросы о качественном изменении будущей инфляции на месяц и год вперед в мае снизились, качественные оценки инфляции за прошедший год выросли<sup>3</sup>, за прошедший месяц – не изменились.

Долгосрочные инфляционные ожидания населения в мае 2022 г. немного выросли, но оставались существенно ниже уровней второй половины 2021 г. и начала 2022 года. Доля респондентов, считающих, что через три года рост цен будет заметно выше 4%, составила 46% (+2 п.п. к апрелю, -11 п.п. к февралю 2022 г.).

ИНФЛЯЦИЯ, НАБЛЮДАЕМАЯ И ОЖИДАЕМАЯ НАСЕЛЕНИЕМ (МЕДИАННАЯ ОЦЕНКА) Рис. 1



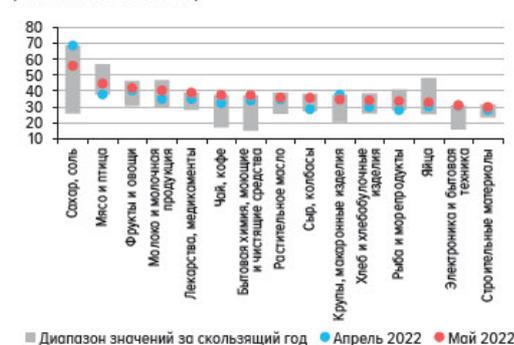
Источники: ООО «инФОМ», Росстат.

ОЖИДАЕМАЯ И НАБЛЮДАЕМАЯ ИНФЛЯЦИЯ ПО ПОДГРУППАМ РЕСПОНДЕНТОВ (МЕДИАННАЯ ОЦЕНКА) Рис. 3



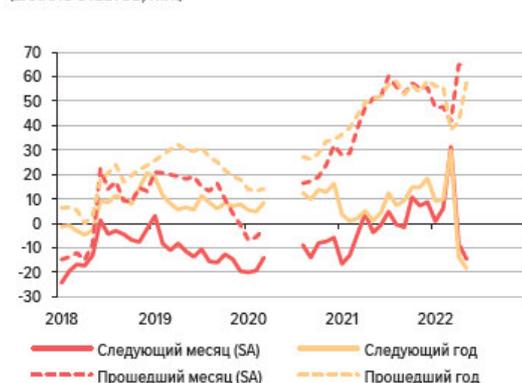
Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ РЕСПОНДЕНТОВ НА ВОПРОС «НА КАКИЕ ОСНОВНЫЕ ПРОДУКТЫ, ТОВАРЫ И УСЛУГИ ЦЕНЫ ЗА ПОСЛЕДНИЙ МЕСЯЦ ВЫРОСЛИ ОЧЕНЬ СИЛЬНО?» (% ОТ ВСЕХ ОПРОШЕННЫХ) Рис. 2



Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

ИНДИКАТОРЫ ДИНАМИКИ ЦЕН\* (БАЛАНС ОТВЕТОВ, П.П.) Рис. 4



\* Баланс ответов на вопросы «Как менялись/будут меняться цены за прошедший год/в следующем году?» и «Как изменились/изменяются цены за прошедший месяц/в следующем месяце?» с исключением сезонности.

Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

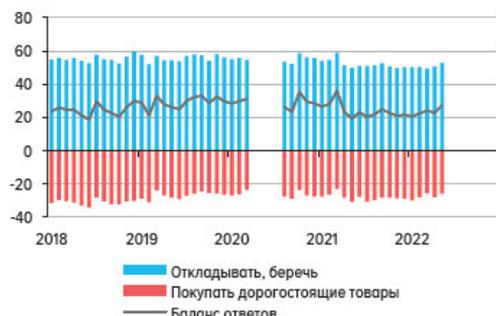
### Оценки сберегательных настроений выросли

Склонность домохозяйств к сберегательному поведению в мае возросла. Доля респондентов, предпочитающих откладывать, а не тратить свободные деньги, увеличилась до 53,0% (+2,3 п.п. к апрелю) – это максимальное значение с марта 2021 года. При этом вновь после апрельского снижения выросла доля респондентов, предпочитающих хранить сбережения в наличной форме – она составила 35,5% (+1,9 п.п. к апрелю).

Индекс потребительских настроений в мае немного увеличился и составил 88,9 пункта (+1,6 пункта к апрелю). На повышенном уровне оставалось значение индекса ожиданий, в мае оно составило 104,7 пункта (+1,5 пункта к апрелю). Этот индекс включает в себя оценки перспектив личного материального положения на год вперед и ожидания изменения экономических условий в стране на год и пять лет вперед. Индекс текущего состояния, учитывающий оценки фактического изменения личного материального положения за год и оценки благоприятности текущего момента для совершения крупных покупок, в мае немного вырос после сильного снижения в апреле и составил 65,1 пункта (+1,6 пункта к апрелю). Индекс текущего состояния оставался вблизи минимальных значений с весны 2016 года.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ РЕСПОНДЕНТОВ  
НА ВОПРОС «КАК ВЫ ДУМАЕТЕ, КАК В НАСТОЯЩЕЕ  
ВРЕМЯ ЛУЧШЕ РАСПОРЯЖАТЬСЯ СВОБОДНЫМИ  
ДЕНЬГАМИ: ОТКЛАДЫВАТЬ, БЕРЕЧЬ ИЛИ ПОКУПАТЬ  
ДОРОГОСТОЯЩИЕ ТОВАРЫ?»  
(% ОТ ВСЕХ ОПРОШЕННЫХ)

Рис. 5



Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ НАСТРОЕНИЙ  
(ПУНКТОВ)

Рис. 6



Источник: ООО «инФОМ».

### Ценовые ожидания предприятий снизились

По данным мониторинга, проведенного Банком России в мае 2022 г., ценовые ожидания предприятий на три месяца вперед продолжили снижение во всех сферах деятельности, практически вернувшись к уровню начала года. Средний ожидаемый темп прироста цен в ближайшие три месяца по сравнению с предыдущим месяцем уменьшился вдвое и составил 9,1% в годовом выражении.

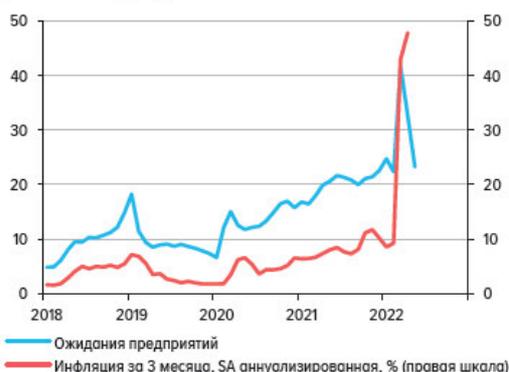
Динамика ценовых ожиданий предприятий большинства отраслей во многом определялась сокращением спроса, а также некоторым замедлением роста издержек, укреплением рубля и снижением стоимости моторного топлива. Также отмечались замедление роста рисков хозяйственной деятельности, смягчение негативных оценок экономической конъюнктуры и запасов готовой продукции. В отличие от фактических оценок ожидания респондентов относительно спроса в ближайшие три месяца улучшились практически во всех отраслях (за исключением сельского хозяйства и добычи). При этом их уровень ниже, чем в начале года.

В торговле ценовые ожидания продолжили снижаться из-за сокращения спроса и укрепления рубля. В отличие от большинства других отраслей продолжили уменьшаться запасы готовой продукции. Эти тенденции были характерны как для оптового звена, так и для розницы. Средний темп прироста цен, ожидаемый предприятиями розничной торговли в ближайшие три месяца, снизился до 14,8% в годовом выражении после 28,8% по апрельским данным (в мае 2021 г. – 5,6%).

Ценовые индексы IHS Markit PMI в апреле 2022 г. снизились, но были на уровне вторых максимальных значений за всю историю наблюдений. Замедление роста цен отмечалось как в производственном секторе, так и в сфере услуг. Индексы закупочных цен снижались быстрее отпускных, отражая ослабление спроса.

ЦЕНОВЫЕ ОЖИДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ  
(БАНК РОССИИ)  
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, SA, %)

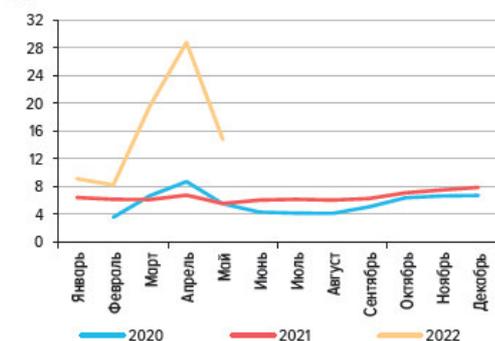
Рис. 7



Источники: Банк России, Росстат.

СРЕДНИЙ ОЖИДАЕМЫЙ ПРЕДПРИЯТИЯМИ  
РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ТЕМП РОСТА ЦЕН  
НА БЛИЖАЙШИЕ ТРИ МЕСЯЦА  
(В ГОДОВОМ ВЫРАЖЕНИИ)

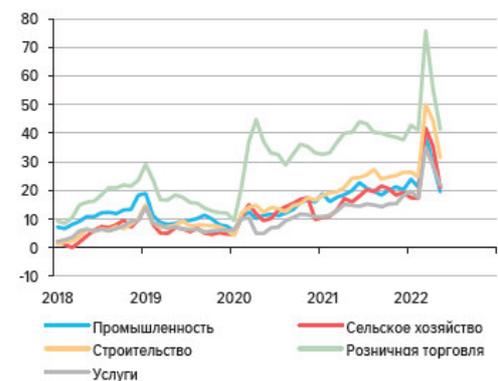
Рис. 8



Источник: Банк России.

ЦЕНОВЫЕ ОЖИДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ  
ПО ОСНОВНЫМ ОТРАСЛЯМ (БАНК РОССИИ)  
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, SA, %)

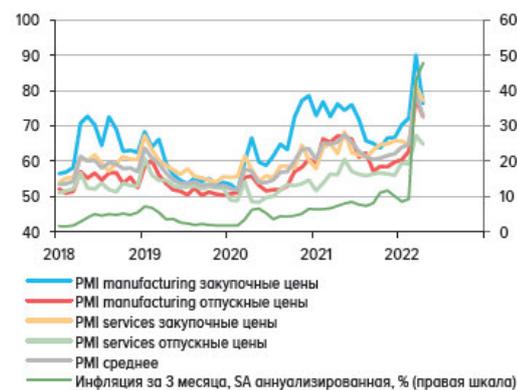
Рис. 9



Источник: Банк России.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ПРЕДПРИЯТИЙ (MARKIT PMI)  
(ДИФФУЗНЫЙ ИНДЕКС, ПУНКТОВ)

Рис. 10



Источник: IHS Markit PMI, Росстат.

### Вмененная инфляция на год вперед снизилась

В среднем за две первые декады мая вмененная инфляция, заложенная в цены ОФЗ-ИН, на ближайший год составила 4,0% (-2 п.п. к апрелю), по оценкам Банка России<sup>5</sup>. Данное значение может не являться корректным отражением ожиданий вследствие крайне ограниченной ликвидности в соответствующем инструменте. На более дальние сроки оценки вмененной инфляции по сравнению с апрелем почти не изменились и на 2023–2028 гг. в среднем за первую половину мая составили 7,4% (+0,1 п.п. к апрелю), на 2028–2030 гг. – 7,5% (без изменений к апрелю).

### Прогнозы инфляции профессиональных аналитиков снизились

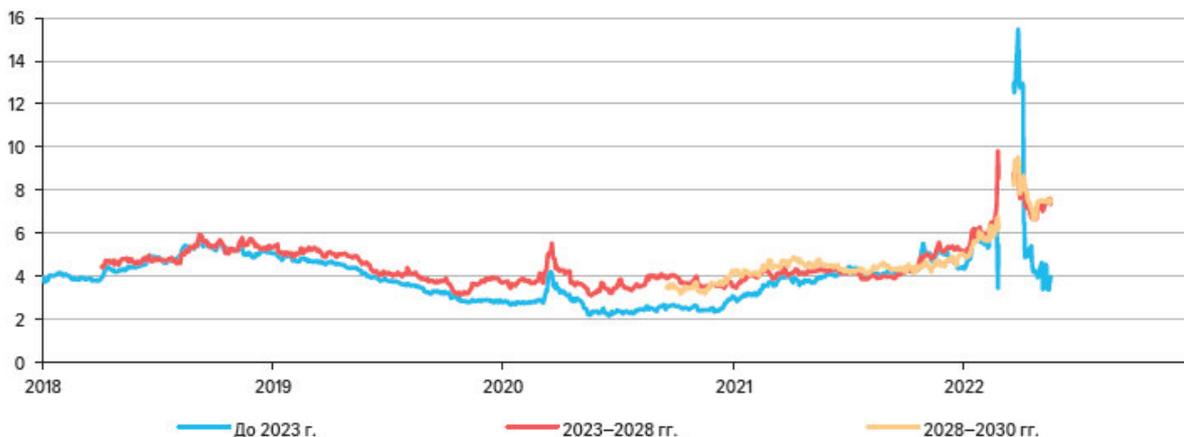
В конце апреля – начале мая прогнозы инфляции профессиональных аналитиков на 2022 г. снизились. По данным майского опроса агентства Интерфакс, консенсус-прогноз аналитиков по инфляции на конец 2022 г. составил 19,3% (-3,4 п.п. к апрелю). По данным опроса, проведенного в конце апреля агентством Reuters, прогноз аналитиков на 2022 г. составил 20,5% (-3,2 п.п. к марту). Прогноз аналитиков, опрошенных Интерфаксом, на 2023 г. не изменился и составил 8,6%.

### По прогнозу Банка России, годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году

Снижение инфляционных ожиданий является необходимой предпосылкой для уменьшения устойчивого инфляционного давления и подтверждает наличие пространства для снижения ключевой ставки. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 18,0–23,0% в 2022 г., снизится до 5,0–7,0% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 году.

ВМЕНЕННАЯ ИНФЛЯЦИЯ ДЛЯ ОФЗ-ИН  
(%)

Рис. 11



Источник: Московская Биржа, Росстат, расчеты Банка России.

Источник информации: [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/41014/Infl\\_exp\\_22-05.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/41014/Infl_exp_22-05.pdf)

## 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

### *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки*

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок торгово-офисных объектов, рынок жилой недвижимости, рынок производственно-складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

В соответствии с проведенными исследованиями в рамках анализа ННЭИ (см. раздел 2.4. Наилучшее и наиболее эффективное использование), оцениваемые помещения отнесены к сегменту нежилых объектов торгово-офисного назначения, подсегмент – «объекты свободного назначения», а оцениваемые здания – к объектам коммунально бытового назначения.

### ***Баланс сместился. Что произошло с коммерческой недвижимостью в 2021 году***

Офисы стали просторнее, склады — технологичнее, а скромные магазины на первых этажах начали превращаться в мини-ТЦ с двумя-тремя арендаторами. Об этих и других трендах рассказал Тимур Зайцев из «Авито Недвижимости»

Завершившийся 2021 год оказался временем серьезного смещения баланса во всех сферах коммерческой недвижимости. Там, где рынок привык к избытку предложения, сформировался дефицит, самый скучный и прогнозируемый сегмент внезапно стал горячим и непредсказуемым, а кажущийся консервативным стрит-ритейл вообще начал менять формат и эволюционировать в нечто новое.

В интервью РБК итоги 2021 года подвел руководитель направления коммерческой недвижимости «Авито Недвижимости» Тимур Зайцев. Эксперт выделил ключевые тенденции в торговом, офисном и складском сегментах, объяснил глубинные причины происходящих перемен и смоделировал, как дальше будет развиваться ситуация — и для девелоперов, и для арендаторов, и для собственников коммерческих помещений.

#### **Офисы: как справиться с ажиотажем**

— Начнем с итогов 2021 года. Многие говорят о том, что на офисном рынке Москвы образовался чуть ли не дефицит. Вы видите нехватку офисов в столице?

— Да. Несмотря на вводимые ограничения, развитие удаленной работы и организационные изменения внутри компаний, мы наблюдаем активный рост спроса и арендных ставок на

офисные помещения — и речь не только о Москве. Аналогичную картину мы видим в большинстве крупных городов России.

Спрос на офисы вырос более чем на 20% в Воронеже, Омске, Самаре. Наибольшие показатели роста отмечаются в Нижнем Новгороде (40%), Екатеринбурге (39%), Ростове-на-Дону (39%) и Челябинске (32%). И это рост не только по отношению к карантинному 2020 году, но и к 2019-му, когда ни о какой пандемии мы не слышали.

В части городов выросли арендные ставки. В Казани стоимость аренды офисной недвижимости выросла на 8%, в Челябинске — на 7%, в Нижнем Новгороде и Ростове-на-Дону — на 6%. Если же говорить только о Москве, то здесь в 2021 году заключили сделки с 1,5 млн кв. м офисной недвижимости — и 90% пришлось на аренду. При этом предложения активно вымываются с рынка.

— *Что это значит?*

— Что офисы заполняются быстрее, чем их успевают вводить в эксплуатацию. Согласно подсчетам JLL, в 2021 году чистое поглощение на рынке составило 400 тыс. кв. м — то есть арендаторы заняли больше площадей, чем успели освободить или построить за целый год. Получается, бизнес занимает даже те офисы, что прежде могли считаться неликвидом или не подходили по каким-то критериям.

— *Почему так происходит?*

— Свою роль в росте спроса сыграли накопленный отложенный спрос за 2020 год, ввод новых офисных объектов на рынок, а также рост требований к качественному офису. Теперь компании стараются сделать рабочие пространства более просторными и удобными для сотрудников — а это потребность в большем количестве квадратных метров. Удаленная работа не вызывает того ажиотажа, что два года назад: для части сотрудников этот вариант оказался неприемлемым. Согласно результатам опроса, проведенного «Дом.РФ» и ВЦИОМ, почти 60% россиян предпочитают работать из офиса.

— *Как на это реагировать арендатору качественного офиса в Москве?*

— На этот вопрос можно дать два ответа. Первый — оставаться там, где находится компания; всеми силами выбивать новый контракт с собственником, чтобы не оказаться в ситуации, когда компании буквально некуда переехать. Но этот ответ не сработает для растущего бизнеса, которому хочешь не хочешь потребуются новые площади.

Второй — проактивный — ответ: тщательнее отслеживать рынок и понимать, что в существующем ажиотаже хорошее предложение офиса в аренду может уйти буквально за пару часов. Для этого совершенно необязательно открывать «Авито» раз в час в поиске новых предложений — достаточно подписаться на обновления «Авито Недвижимости», чтобы оперативно получать уведомления о новых вариантах по заданным критериям.

— *Разве такие варианты могут появиться?*

— Да, конечно. Какие-то компании все же перешли на удаленную работу и отпустили всех по домам, освободив помещения в бизнес-центрах или даже целые здания. Другие решили перебраться в новое здание, чтобы объединить все подразделения воедино — и тоже оставили после себя офисы, иногда даже с неплохим ремонтом и мебелью. Если отслеживать и не упускать такие предложения, задача найти офис станет реальной.

Для тех, кто хочет найти помещение от конкретной компании — например, от проверенного девелопера или известного риелторского агентства, — существует сервис «подписаться на продавца». Эта кнопка теперь есть в профиле каждого продавца и арендодателя на «Авито»: нажав на нее, можно мгновенно узнать о новых объявлениях конкретной компании.

И есть еще третий вариант: подумать об офисе в другом городе. Предложение офисов в некоторых крупных городах России выросло вопреки всему — такой тренд мы видим в Омске, Новосибирске, Воронеже. Если для компании принципиально держать всех сотрудников в Москве, сейчас самое время подумать о переводе хотя бы одного подразделения в областной центр с меньшими ставками аренды.

— *Когда Москва сможет перебороть этот дефицит — и сможет ли?*

— Не раньше чем через три года. Постройка офисного здания или целого бизнес-парка — длительный процесс. Всплеска нового строительства в краткосрочной перспективе не ожидается, о чем говорят аналитики компании Cushman & Wakefield в своем отчете. После рекордов 2021

года эксперты ожидают стабилизации рынка в 2022–2023 годах и заметного снижения объемов нового строительства в 2024–2025 годах.

Хорошая новость в том, что сейчас в разных районах Москвы строится множество офисных зданий класса А, ввод в эксплуатацию которых может произойти в ближайшие несколько лет. Плохая новость в том, что часть помещений в этих зданиях заранее выкуплена или арендована на долгий срок, поэтому шанс найти подходящий офис в таком объекте невелик.

#### **Как изменились офисы в 2021 году**

— *Если говорить не о спросе и предложении, а о качественных характеристиках офисов: были ли здесь какие-то изменения в 2021 году?*

— Да. Один из главных трендов: гибкие или, как их иначе называют, сервисные офисы, которые стали полноценным игроком рынка наряду с привычным форматом. В 2021 году спрос на такие офисы вырос на 25%.

Последние 25 лет сделка по аренде офиса обычно означала передачу помещения арендатору как есть — независимо от того, в каком оно было состоянии. Все услуги по обслуживанию такого офиса ложились на арендатора, и тот либо нанимал специалистов на аутсорс (например, обращался в клининговую службу), либо формировал у себя целый отдел, единственной задачей которого было поддерживать порядок в офисе.

В 2021 году на смену такой схеме пришли сервисные офисы, которые полностью готовы к въезду арендатора. В них уже есть мебель и оборудование, проведен интернет, налажена ежедневная доставка воды для кулеров, есть все расходники вроде бумаги для принтера и канцелярских товаров. Арендодатель делает это сам — и просто включает в ежемесячную арендную плату расходы на уборку, интернет, охрану, мелкий ремонт и все остальные административные задачи.

Тренд настолько упростил работу, что крупные компании начали переходить на такой формат одна за другой. Среди тех, кто пользуется сервисным офисом, уже есть Ozon, Сбербанк, X5 Retail Group, ФСК, «Ситимобил» и другие.

Гибкость проявляется и в условиях аренды таких офисов. Срок аренды может быть небольшим, от полугода, что особенно удобно в период, когда очередной локдаун может случиться в любой момент. Арендатор может уменьшить или увеличить размер занимаемой площади в зависимости от того, сколько рабочих мест в настоящий момент требуется компании.

Например, в open space обустроено 70 рабочих мест при 110 сотрудниках. Каждый день не менее 40 человек находятся либо в отпуске, либо на больничном, либо на удаленке — и компания не переплачивает за то, что отведенные им квадратные метры пустуют. В этой схеме у работников зачастую нет зарезервированных за ними мест, а благодаря гибкости самой планировки таких пространств работать можно в любом удобном месте: как в отдельном кабинете или переговорной, так и в мягкой рабочей зоне, не ограниченной перегородками.

Гибкие офисы удобны не только для бизнеса, который экономит на этом деньги, но и для сотрудников, которые могут получить гибкий график с возможностью два дня в неделю работать из дома. Такой формат нравится людям намного больше, чем 100%-ная удаленка или жесткая привязка к офису в режиме 5/2.

— *Помимо классических офисов, в нашу жизнь прочно вошли коворкинги. Это краткосрочный всплеск или тенденция, которая с нами надолго?*

— Это долгосрочный тренд. Мы видим рост интереса к сегменту коворкингов на «Авито Недвижимости» — и объясняем это удобством формата, а также развитием культуры предпринимательства в России. За последний год число субъектов малого и среднего бизнеса (МСБ) в России увеличилось на 3,2%. Сейчас их 5,8 млн: сюда входят и индивидуальные предприниматели, и небольшие ООО.

Коворкинги чаще всего выбирают небольшие стартапы, индивидуальные предприниматели, фрилансеры. Обычно они не готовы к аренде отдельных кабинетов в бизнес-центрах: небольшим предпринимателям не нужно столько площади, нет необходимости присутствовать в офисе ежедневно.

Такой гибкий вариант, как коворкинг, идеальный для ИП или самозанятого. Кстати, число самозанятых тоже возросло — их уже больше 3,7 млн. Таким людям тоже подходит коворкинг.

Неудивительно, что и в Москве, и в других городах появляется все больше специально оборудованных коворкингов, а в наиболее раскрученных заканчиваются свободные места.

— *Что насчет тенденций на будущее: какими станут офисы послезавтрашнего дня?*

— Если на заре офисного рынка из рабочих помещений исчезли стены и мы стали работать в больших open space, то теперь офисный рынок готов сделать следующий шаг: вслед за стенами убрать персональные столы. Офис завтрашнего дня — полностью гибкий, с большими зонами для совместной работы. Не будет никакого смысла приезжать в офис, чтобы в одиночестве посидеть там за компьютером, это можно сделать из дома. Зато имеет смысл приехать, если вам нужно обсудить что-то с коллегами или сделать что-то в коллаборации. Для таких целей в офисах обустраивают большие переговорные комнаты и даже помещения свободного назначения. Со временем их будет только больше, а площадь в пересчете на человека увеличится.

Другая большая тенденция — экологичность офисных пространств. В Европе, Японии и Австралии уже просто не строят неэкологичных офисов: все новые проекты в этих странах собирают дождевую воду, пользуются солнечной энергией и экономят ресурсы на охлаждение летом за счет инновационных технических решений. Эти тенденции проникают и в Россию: среди офисов-новостроек мы видим все больше объектов, получающих сертификаты BREEAM и LEED за экологичное строительство.

**Ретейл: чем ближе к дому, тем лучше**

— *Как пережили 2021 год помещения свободного назначения на первых этажах?*

— В этом сегменте заметны сильные перемены, причина которых — новая реальность, пришедшая к нам вместе с пандемией. Стрит-ритейл расцвел в первую очередь в спальных районах, а также в переулках между ключевыми улицами. Спальные районы получили толчок благодаря удаленке и развитию электронной торговли: те, кто перешел на работу из дома, больше не ездят в центр города, а потому ищут привычные для себя услуги в шаговой доступности от дома. Это позволило магазинам экопродуктов, салонам красоты и другим арендаторам стрит-ритейла увеличить проникновение в отдаленные районы.

Что касается переулков между ключевыми торговыми коридорами, то здесь пробуют свои силы начинающие предприниматели. Помещения в премиальных локациях для них чересчур дороги, поэтому они ищут более доступные варианты. Эти же зоны популярны у компаний, которые в основном работают на доставку: им не так важна высокая проходимость.

Отдельная тенденция — переход торговых сетей в мини-форматы там, где помещений отчаянно не хватает. К примеру, в Краснодаре и Шереметьеве открылось несколько киосков «Магнит Go» с ограниченным ассортиментом продуктов и напитков. По такому же пути пошла Billa, открывшая несколько магазинов-контейнеров в деревнях Австрии.

Шведская ИКЕА, традиционно работающая только в гипермаркетах, специально для России освоила магазины площадью от 30 до 75 кв. м — в несколько раз меньше своей типичной площади. Мебельная сеть Hoff превратила физический магазин в онлайн-витрину: вместо того чтобы выставлять образцы товаров, ретейлер позволил покупателям совершать покупки с цифровых панелей в торговом зале. Это помогло уместить целый мебельный центр на умеренной площади.

В спальных районах и переулках наблюдается еще один тренд — рост популярности субаренды. Компании разного профиля начали договариваться и арендовать помещения совместно. Одна из сторон становится арендатором, другая субарендатором, причем их роли могут меняться. Такой формат отлично работает на привлечение клиентов.

Например, открывая в салоне сотовой связи точки с едой навынос, мобильный оператор привлекает дополнительный трафик голодных прохожих — кто-то из них может конвертироваться в покупателя телефона. А если кофейне достается слишком просторное помещение, она пускает к себе мастера по ремонту ноутбуков или продавца зонтов.

В результате помещения свободного назначения стали самым востребованным типом коммерческих помещений на «Авито Недвижимости»: за последний год спрос на их аренду подскочил на 46%, на покупку — на 11%.

— *Большой ретейл остается на наиболее проходимых улицах?*

— Нет, он тоже постепенно перемещается с магистральных улиц на более компактные: там удобнее ходить пешеходам — основным клиентам любого стрит-ритейла. Никто не будет прогуливаться вдоль многополосного шоссе, чтобы время от времени заходить там в магазины.

Зато прогулка по узкой улице — в идеале пешеходной, без автомобильного движения — порадует любого. И это еще один свежий тренд: появились арендаторы, которые специально выбирают помещения на пешеходных улицах.

Важную роль в развитии этого тренда сыграла программа комплексного благоустройства «Моя улица». Пешеходные зоны в столице расширились, появились красивые фасады, клумбы, освещение, места для отдыха. Бизнес, конечно, не остался в стороне: на улицах разместились павильоны с едой и напитками, продуктовые магазины. Многие локации стали более привлекательными для горожан и туристов, что и предоставило ретейлу новые территории роста.

— *Как в баланс спроса и предложения между стрит-ретейлом и торговыми центрами вмешивается онлайн-торговля?*

— Она проникает всюду — и помогает собственникам быстрее сдавать любые помещения. Пункты выдачи заказов открываются буквально везде, но наиболее востребованы здесь небольшие помещения на первых и даже вторых этажах с отдельным входом с улицы и желательно с пандусом — то есть без лестниц и прочих неудобств, которые затрудняют проход клиентов внутрь.

Причина в том, что такие пункты выдачи чаще всего открывают индивидуальные предприниматели, а для них критичен размер ежемесячного арендного платежа. Стрит-ретейл на второстепенных улицах часто бывает дешевле помещений в ТЦ, а выбор делают в пользу более доступного варианта. Другой фактор — близость к клиенту. Это значит, что идеальный пункт выдачи онлайн-заказов расположен глубоко в спальном районе, откуда долго ехать в торговый центр.

Не менее важный фактор — низкая концентрация конкурентов. Предприниматель с большей вероятностью отдаст предпочтение локации, где по соседству нет парочки других пунктов выдачи заказов.

— *Каждый раз кажется, что российским мегаполисам достаточно торговых центров — но ежегодно новые объекты продолжают появляться. Или это обманчивое впечатление?*

— Картина сильно зависит от города. Если говорить о Москве, то с ее постоянным приростом численности населения можно говорить, скорее, о нехватке торговых центров в определенных районах столицы. К примеру, в 2021 году в столице открыли 14 новых ТЦ совокупной арендопригодной площадью 360 тыс. кв. м.

Больше половины из них — скромные районные ТЦ умеренной площади. Именно таких объектов не хватает части спальных районов Москвы: горожане больше не готовы тратить 40 минут на дорогу до суперрегионального объекта. Вместо этого люди хотят спокойного шопинга рядом с домом. От этого выигрывают и девелоперы, разглядевшие такой запрос, и бизнес, успевший занять локации в районных торговых центрах.

Значительную часть из запущенных в прошлом году ТЦ начали строить несколько лет назад, о чем говорят эксперты Cushman & Wakefield. В ближайшем будущем будет завершаться реализация торговых объектов, начатых еще до 2020 года. Из этого следует, что фокус смещается от запуска нового к улучшению текущего. И как долго ждать появления новых крупных точек ретейла, пока неясно: новые проекты анонсируют, но сроки их ввода в эксплуатацию не определены.

По нашим данным, в 2021 году спрос на торговые площади с учетом и стрит-ретейла, и ТЦ вырос на 12%. Но это усредненный показатель, который не учитывает кризис крупного формата — тех самых суперрегиональных торговых центров. В таких объектах действительно образуются вакантные площади.

### **Склады: большая миграция**

— *Наконец, склады. За последние пару лет они превратились в одно из самых интересных вложений на рынке. Как складская недвижимость чувствует себя сейчас и продолжит ли приносить рекордную выручку в 2022-м?*

— Несомненно продолжит. Этому способствует то самое развитие онлайн-торговли, о котором мы говорили. По оценке агентства INFOline, на сегодняшний день доля онлайн в российской торговле составляет 11% от общей массы товарооборота. Предполагается, что через три года этот показатель вырастет вдвое.

Развитие электронной торговли стимулирует взрывной спрос на склады по всей России. По итогам года объем сделок на складском рынке превысил 2 млн кв. м. Склады покупают как крупные игроки, так и стартапы.

В условиях роста популярности доставки склады останутся горячей темой, поэтому здесь мы ожидаем сохранения рынка арендодателя, когда собственник может диктовать свои условия по цене и срокам договора на аренду. За последний год спрос на склады прибавил 17%, и даже обилие новых проектов не остановит рост ставок: одновременно с востребованностью цены разгоняет возросшая стоимость строительства, связанная с удорожанием стройматериалов.

— *Девелоперы сейчас все чаще выбирают концепцию built-to-suit, когда здание проектируют под конкретного клиента. Почему так произошло? Не останется ли на рынке исключительно built-to-suit?*

— Причина — бурное развитие сегмента, который долго считался самым скучным на рынке коммерческой недвижимости. Теперь здесь никакой скуки: объемы заключенных сделок обновили исторические максимумы, свободных площадей на рынке почти не осталось.

Хотя профессиональные девелоперы действительно чаще занимаются проектами built-to-suit, но этот формат никогда не займет 100% или хотя бы 80% рынка: конкуренция настолько высока, что создание складского комплекса, рассчитанного на весь рынок сразу, ничуть не менее выгодно, чем возведение объекта под заказ.

— *Как долго продлится нынешний бум?*

— Как минимум до конца 2022 года остается проблема дефицита качественных площадей. К 2023 году складской рынок может выйти на плато — и пока этого не произошло, особенно важно разобраться с аналитикой, чтобы она помогла продолжать продажи в условиях не столь интенсивного спроса.

— *Отличаются ли тренды для складской недвижимости классов А, В и С?*

— Да, сейчас происходит интересное изменение структуры рынка. Маркетплейсы-гиганты бурно развиваются и захватывают все новые доли рынка. Крупные торговые сети тоже расширяются. Например, «Магнит» купил торговую сеть «Дикси», «Лента» стала новым собственником магазинов Villa и «Семья», а торговые точки волгоградской сети «Радеж» равномерно распределились между разными ретейлерами.

Крупные сети поглощают мелких частных ретейлеров, ранее арендовавших площади в промышленных объектах класса С. Так у локальных игроков появляются бюджеты и возможности переехать в помещение получше — и на деньги новых инвесторов те съезжают с устаревших складов С-класса сразу в помещения категории А. В-класс здесь просто не рассматривается.

С одной стороны, это еще один кирпичик в стену спроса на современные склады. С другой стороны, это окно возможностей для микробизнеса, которому достаточно склада класса С. Специально для таких арендаторов на «Авито» существуют списки сравнения, где можно сопоставить несколько объектов по заранее выставленным параметрам — и выбрать тот, что подходит больше.

Источник: <https://realty.rbc.ru/news/6218d3609a7947b2824a20e1>

### ***Анализ фактических данных о ценах предложений и арендных ставках с объектами торгово-офисной недвижимости в г. Челябинске***

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить, главным образом, на два крупных сегмента: рынок офисной недвижимости и рынок торговой недвижимости. Безусловно, рынок начал свое развитие в 90-е гг. XX века, пройдя пик в середине нулевых, когда в городе стали появляться объекты, соответствующие высоким международным стандартам. На сегодняшний день Челябинск по обеспеченности торговыми площадями на 1 тыс. населения входит в число лидеров - показатель составляет около 1500 кв.м на 1000 жителей, что в 1,8 раза выше нормы. По обеспеченности офисными площадями всех классов показатель также достаточно высок - около 500 кв.м на 1 тыс. жителей.

## ***«От недостатка общения волком воешь»: почему в разгар волны коронавируса вырос спрос на офисные помещения***

В начале пандемии многие работодатели успешно перевели сотрудников на удаленку, и те с радостью остались дома. В итоге вышла экономия на аренде помещений. Но хоронить традиционные корпоративные устои, оказалось, было преждевременно. Работники быстро соскучились по разговорам у кофемашин и встрече с коллегами. Это доказывает и статистика: в Челябинске спрос на офисы сейчас выше, чем в допандемийный год. Разбираемся, почему работать из дома многим не понравилось и будут ли расти опен-спейсы в цене.

### ***Почему офисы снова популярны?***

По данным сервиса «Авито Недвижимость», этой осенью резко начал расти спрос на помещения в офисных центрах. За последний год в России этот показатель вырос на 18% и на 7% превысил цифры допандемийного 2019 года. При этом Челябинск — один из ярких примеров наметившегося тренда: компании стали чаще искать кабинеты в аренду. С 2020 года спрос на них вырос на 32%, и значения 2019-го он обогнал на 22%. При этом сами рабочие места обходятся дороже, но становятся удобнее, считают эксперты.

— Мы наблюдаем сезонный рост деловой активности, постепенное распространение вакцинации и отмечаем разработку работодателями новых подходов к организации работы, — объясняет руководитель направления коммерческой недвижимости «Авито Недвижимости» Тимур Зайцев. — Увеличение средней площади объектов на рынке, несмотря на рост средней арендной ставки, говорит о том, что собственники бизнеса при выборе офиса стремятся создавать более комфортные условия для сотрудников, в том числе с учетом необходимой социальной дистанции.

### ***«У людей есть так называемый обстановочный рефлекс»***

Руководители челябинских организаций говорят, что сейчас чаще всего используют гибридный формат: несколько дней недели сотрудники находятся на работе, а часть времени трудятся удаленно, из дома. Это позволяет сохранить результативность. Основатель компании «Нейротехнолоджи», которая выпускает аппараты для коррекции позвоночника, считает, что работа в офисе — некий золотой стандарт, от которого мы еще нескоро откажемся полностью.

— Фактически современные технологии нам позволяют более или менее нормально работать, только если сотрудники редко уходят в дистанционный формат, например, раз в неделю, — рассказывает руководитель «Нейротехнолоджи» Юрий Корюкалов. — В остальном мы видим, что эффективность падает. Конечно, есть бухгалтеры, которым необязательно сидеть в офисе. У них всё просто: что-то посчитать, сделать отчет. В отличие от менеджеров по продажам или разработчиков. Им как раз лучше находиться в среде коллег. Когда ты в такой среде, ты не можешь в телефон говорить ерунду, потому что коллега сидит рядом. К тому же включается элемент соревнования, а дома можно по десять раз ходить к холодильнику и на балконе бесконечно курить.

**«В период удаленки резко вырос дневной трафик на платформах, где есть фильмы и сериалы. Это доказывает, что дома люди больше отдыхают, чем работают» – Юрий Корюкалов, основатель компании «Нейротехнолоджи»**

Как нейробиолог Юрий добавляет: в конце концов, это биологическая закономерность.

— У людей есть так называемый обстановочный рефлекс: когда человек находится в определенной обстановке, он пытается ей соответствовать. То есть если сотрудник находится в офисе, он изначально чуть больше настроен на работу, чем когда он дома на диване, — констатирует основатель компании.

### ***«Даже искал подработку, чтобы совсем не одичать»***

Общение с коллегами, как оказалось, незаменимо и для самих работников. Режиссер монтажа одного из федеральных телеканалов Артур Абдулаев рассказывает, что трудится удаленно уже больше года. И если первое время это даже нравилось, то позже начало раздражать.

— Я сам родом из Челябинска, но последнее время работал в Москве. Как только началась пандемия, нас всех отправили на удаленку, все разъехались по родным городам, — говорит Артур. — И я вернулся в Челябинск, теперь работаю отсюда. Всё, что мне надо для работы, —

это компьютер. В принципе это удобно: зарплата московская, а живу я в Челябинске. Плюсов много: можно чай попить или поесть, когда удобно, не боясь, что кто-то посмотрит косо. Если нет работы, можно прилечь и сериал посмотреть. Но есть существенный минус: через полгода в таком режиме от недостатка общения волком воешь. Я даже искал подработку, чтобы совсем не одичать, чтобы людей видеть, общаться.

**«Произошла какая-то вспышка»**

В бизнес-центрах отмечают, что интересоваться арендой помещений действительно стали куда чаще по сравнению с допандемийными временами. А пустовавшие раньше офисы сейчас снова начинают заполняться.

— Мы видим по тем арендаторам, которые у нас были и остаются, что в прошлом году многие работали удаленно, сейчас же большая часть компаний вывела сотрудников в офлайн-режим, — говорит заместитель генерального директора по развитию бизнес-центра «Челябинск-Сити» Татьяна Солдатенко. — Люди вернулись в офисы. Есть организации, но их немного, которые работают 50 на 50, то есть выходят на 3 дня в неделю в офис, остальное время находятся дома. Вообще, мы отмечаем рост спроса среди новых арендаторов, потому что после летнего затишья начался активный сезон. Люди обращаются, подбирают для себя площади. Самые популярные у нас сейчас маленькие помещения, их арендой интересуются наиболее активно.

К тому же популярность набирают так называемые коворкинги — форма офисов, когда фрилансер платит только за стол в общем помещении. Чаще всего такие пространства выполнены в стиле лофт или модерн, вдобавок там есть удобные лаундж-зоны с кофемашинами и игровыми приставками. Владелец коворкинга 1format Максим Новиков делится планами: после пандемии собирается масштабировать бизнес.

— Часть арендаторов во время пандемии ушли, часть остались. Но те, что остались, умоляли не закрывать коворкинг, — рассказывает Максим. — Сейчас произошла какая-то вспышка: у меня появилась стопроцентная загрузка, после этого мы увеличили число мест в полтора раза, и сейчас нам их уже не хватает. Я открываю еще один коворкинг и думаю о покупке третьего.

При этом как руководитель своей студии дизайна Новиков признается: удаленка была непростым испытанием для него как для работодателя.

— Как руководитель своей команды, где довольно большой штат архитекторов, строителей, чертежников, могу сказать, что понял: можно перевести абсолютно все процессы на удаленку. Но становится сложнее работать. Порой мне человеку даже при личной встрече сложно донести свою мысль, а тут приходится делать это еще удаленно.

**«Удаленную работу проще автоматизировать, и если она автоматизирована, то появляется больше возможностей. Я, например, стал больше путешествовать» – Максим Новиков, владелец коворкинга 1format и студии дизайна Max Novikov**

Источник информации: <https://74.ru/text/realty/2021/09/22/70148618/>

**Анализ цен предложения офисных помещений на дату оценки в г. Челябинске**

По состоянию на первое полугодие 2022 года на территории г. Челябинска представлено около 570 предложений по продаже объектов, относящихся к сегменту торгово-офисной недвижимости (подсегмент – офисные помещения). Анализ строился на основании исследования предложений офисной недвижимости в Ленинском, Металлургическом, Тракторозаводском (в том числе Северо-восток), Калининском и Курчатовском (Северо-запад), Советском и Центральном районах г. Челябинска, а также в г. Копейске.

Существенное влияние на стоимость объектов офисного назначения, помимо принадлежности их к определенному классу объекта (высококласные офисные помещения – бизнес-центры класса А, В; низкокласные универсальные офисные помещения и т.д.), оказывает так же районное расположение. Кроме того, достаточно существенное влияние на стоимость объектов оказывает их локальное местоположение. Различия цен объектов офисного назначения в зависимости от районного расположения может быть обусловлено интенсивностью транспортных и пешеходных потоков, преобладающим вариантом использования окружающей застройки, наличием в ближайшем окружении точек притяжения

(«фокусов») для определенных групп конечных потребителей, удобствами транспортной доступности, однородностью окружающей застройки и другими факторами.

Район г. Челябинска	Количество предложений	В % от общего объема предложений по г. Челябинску	Диапазон цен предложения, тыс. руб./кв.м	Средняя цена, тыс. руб. / кв.м.
Калининский	123	21,6	3,138 – 107,616	52,174
Курчатовский	98	17,2	8,217 – 106,707	45,981
Ленинский	25	4,4	1,670 – 88,785	35,000
Советский	152	26,6	6,167 – 199,980	39,801
Металлургический	22	3,9	3,513 – 70,0	30,604
Тракторозаводский	38	6,7	3,217 – 106,667	45,586
Центральный	112	19,6	1,961 – 158,824	56,767
Итого по г. Челябинску	570	100	3,138 – 199,980	45,344

Наибольшее количество предложений наблюдается в Северо-западном (Калининский и Курчатовский), Советском и Центральном районах города. Указанный факт обусловлен большой площадью, численностью населения и интенсивностью деловой активности данных районов.

Общая площадь офисных помещений, предлагаемых к продаже, находится в диапазоне от 10 до 6 989,4 кв.м., средняя площадь – 458 кв.м. При этом наибольшее число предложений составляет более узкий диапазон 100 – 600 кв.м. Выставленные на продажу объекты площадью более 2000 кв. м представляют собой или вновь построенные / недостроенные здания свободного назначения или перепрофилированные под офисные центры (предполагаемые к перепрофилированию) административно-бытовые объекты «советской» постройки.

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there's a search bar with 'Коммерческая недви...' and filters for 'Челябинск' and 'Район'. Below the search bar, there's a map of Chelyabinsk with several blue markers indicating property listings. One listing is highlighted with a blue circle, showing a price of '12 млн' and '2 от 11'. Another listing is highlighted with a blue circle, showing a price of '10 млн' and '2 от 599 тыс.'. Below the map, there's a section titled 'Продажа офисных помещений в Челябинске 571'. On the left, there's a sidebar with navigation options like 'Все квартиры', 'Квартиры в новостройках', 'Каталог новостроек', 'Квартиры в аренду', 'Квартиры посуточно', 'Дома, дачи, коттеджи', 'Комнаты', 'Коммерческая недвижимость', and 'Земельные участки'. In the main content area, there's a listing for 'Продам офисное помещение, 6989.4 м²' for '139 000 000 Р' (19 887 Р за м²). The listing includes a photo of a modern office building and details: 'ул. Цвиллинга, 60', 'р-н Советский', 'Продается бизнес-центр в г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 60, 60а общей площадью 6 989,4 кв. м. Бизнес-центр представляет собой УРАЛСИБ', and '2 дня назад'.

Яндекс Купить офис в Челябинской о Купить офисное помещение

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&district[0]=312&engine\_version=2&m2=1&offer...

Авиабилеты Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Калькулятор стоимо...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Купить Офис Цена: от до Р за м² Площадь: от до м²  От собственника

Челябинск Район Город, адрес, метро, район или шоссе  Рядом с городом Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

Калининский

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

## Купить офис в Челябинске в районе Калининский

Найдено 33 объявления По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска **52 174 Р за м²** Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть Класс А 1 Класс В 1 Класс В+ 1



От собственника

**Своб. назнач. 348,7 м² за 26,2 млн. руб. · Под офис**  
Включая НДС 4368166 руб. · 75 162 руб. за м²

**Челябинск**  
Челябинская область, Челябинск, р-н Калининский, мкр. 27-й, улица 40-летия Победы, 31

Помещение расположено в центральной части города с высоким пассажиропотоком и отличными видовыми характеристиками. Рядом расположены остановки общественного транспорта. Ранее в помещении располагался офис банка, но помещение универсально и может быть использован...

+7 909 080-46 ... В избранное вчера

Показать телефон  
Написать  
✓ Документы агента проверены  
**СОБСТВЕННИК**  
✓ Проверено в Росреестре

Отзыв о сайте

Своб. назнач. 86 м² за 8,5 млн. руб. · Под офис

Яндекс Купить офис в Челябинской о Купить офисное помещение

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&district[0]=313&engine\_version=2&m2=1&offer...

Авиабилеты Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Калькулятор стоимо...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Купить Офис Цена: от до Р за м² Площадь: от до м²  От собственника

Челябинск Район Город, адрес, метро, район или шоссе  Рядом с городом Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

Курчатовский

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

## Купить офис в Челябинске в районе Курчатовский

Найдено 28 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска **45 981 Р за м²** Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть Класс А 1



Офис 96 м² за 4,9 млн. руб.  
Включая НДС 816666 руб. · 51 042 руб. за м²

**Челябинск**  
Челябинская область, Челябинск, р-н Курчатовский, Кыштымская улица, 7А

Выгодное предложение продажи нежилого помещения по цене квартиры! ИНФРАСТРУКТУРА - Офисное-нежилое помещение располагается на 1 этаже многоквартирного жилого дома с отдельным входом. - Дом внутри квартала улиц Кыштымская/ пр. Победы, ул. Каслинская. Это спокойное...

+7 958 754-89 ... В избранное вчера

Показать телефон  
Написать  
✓ Документы агентства проверены

Офис 391 м² за 10 млн. руб.  
УСН - 25 575 руб. за м² Онлайн-показ

https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/26895327/

Яндекс Купити офіс в Челябінській Купити офісне приміщення

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&district[0]=314&engine\_version=2&m2=1&offer...

Авиабилеты Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Калькулятор стоимо...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Купити  Цена: от до  за м<sup>2</sup> Площадь: от до м<sup>2</sup>  От собственника

Челябинск Район  Город, адрес, метро, район или шоссе  Рядом с городом Ещё фильтры

Ленинский

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

### Купити офіс в Челябінській в районі Ленінський

Найдено 9 объявлений

Средняя цена в результатах поиска **35 000** руб за м<sup>2</sup>

Рекомендуем посмотреть Класс А ..... 1 Класс С ..... 1

**Офис 404,5 м<sup>2</sup> за 14,15 млн. руб.**  
Включая НДС 2359583 руб. · 35 000 руб. за м<sup>2</sup>

Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Ленинский, улица Барбюса, 18

Арт. 13537344 Продаётся коммерческое помещение по 35 000руб/кв.м. отличная цена для нового дома. Помещение расположено возле гипермаркета SPAR. Помещение прекрасно подходит офис организации или сферы услуг. Характеристики объекта Тип: встроенное в жилой дом...

+7 958 741-14-...

вчера

Отзыв о сайте

**Офис 320 м<sup>2</sup> за 15,04 млн. руб.**  
Включая НДС 2506666 руб. · 47 000 руб. за м<sup>2</sup>

Яндекс Купити офіс в Челябінській Купити офісне приміщення

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&district[0]=316&engine\_version=2&m2=1&offer...

Авиабилеты Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Калькулятор стоимо...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Купити  Цена: от до  за м<sup>2</sup> Площадь: от до м<sup>2</sup>  От собственника

Челябинск Район  Город, адрес, метро, район или шоссе  Рядом с городом Ещё фильтры

Советский

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

### Купити офіс в Челябінській в районі Советський

Найдено 50 объявлений

Средняя цена в результатах поиска **39 801** руб за м<sup>2</sup>

Рекомендуем посмотреть Класс А ..... 2

**Офис 6 200 м<sup>2</sup> за 120 млн. руб.**  
Включая НДС 20000000 руб. · 19 355 руб. за м<sup>2</sup>

Челябинск  
БЦ «на ул. Цвиллинга, 60»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, улица Цвиллинга, 60

Продается бизнес-центр в г. Челябинск, в центре города на первой линии ул. Цвиллинга и перекрестка с ул. Естеева Здание использовалось под центральный офис Банка. Может быть рассмотрено в качестве арендного бизнеса 60% площади здания сданы крупным надежным аренд...

+7 986 800-79-...

5 часов назад

Отзыв о сайте

**Офис 6 989,4 м<sup>2</sup> за 139 млн. руб.**  
Включая НДС 23166666 руб. · 19 887 руб. за м<sup>2</sup>

Яндекс Купити офіс в Челябінській Купити офісне приміщення

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&district[0]=316&engine\_version=2&m2=1&offer...

Авиабилеты Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Калькулятор стоимо...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Купити  Цена: от до  за м<sup>2</sup> Площадь: от до м<sup>2</sup>  От собственника

Челябинск Район  Город, адрес, метро, район или шоссе  Рядом с городом Ещё фильтры

Советский

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

### Купити офіс в Челябінській в районі Советський

Найдено 50 объявлений

Средняя цена в результатах поиска **39 801** руб за м<sup>2</sup>

Рекомендуем посмотреть Класс А ..... 2

**Офис 6 200 м<sup>2</sup> за 120 млн. руб.**  
Включая НДС 20000000 руб. · 19 355 руб. за м<sup>2</sup>

Челябинск  
БЦ «на ул. Цвиллинга, 60»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, улица Цвиллинга, 60

Продается бизнес-центр в г. Челябинск, в центре города на первой линии ул. Цвиллинга и перекрестка с ул. Естеева Здание использовалось под центральный офис Банка. Может быть рассмотрено в качестве арендного бизнеса 60% площади здания сданы крупным надежным аренд...

+7 986 800-79-...

5 часов назад

Отзыв о сайте

**Офис 6 989,4 м<sup>2</sup> за 139 млн. руб.**  
Включая НДС 23166666 руб. · 19 887 руб. за м<sup>2</sup>

The image shows two screenshots of the Cian website's real estate search results for office spaces in Chelyabinsk. The top screenshot displays a listing for a 115 m² office in the Metallurgical district, priced at 1.99 million rubles. The bottom screenshot displays a listing for a 30 m² office in the Tractor Plant district, priced at 1.25 million rubles. Both listings include photos, descriptions, and contact information.

**Скриншот 1: Продажа офиса в районе Металлургический**

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

### Купить офис в Челябинске в районе Металлургический

Найдено 8 объявлений

**Своб. назнач. 115 м² за 1,99 млн. руб. · Под офис**  
Без НДС · 17 383 руб. за м²

**Челябинск**  
Челябинская область, Челябинск, р-н Металлургический, улица Мира, 42

Вашему вниманию предлагается высокий цоколь с 2 входными группами и окнами. В цоколе выполнена предчистовая отделка. Установлены новые окна, произведена разводка электричества, есть вода. Цоколь тёплый с центральным отоплением. Электричество до 5 квт. Рассмтр...

**Онлайн-показ**  
Показать телефон  
Написать  
ИНВЕСТИОР  
✓ Документы агентства проверены

+7 909 080-09-... В избранное

три дня назад

**Скриншот 2: Продажа офиса в районе Тракторозаводский**

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

### Купить офис в Челябинске в районе Тракторозаводский

Найдено 12 объявлений

**Средняя цена в результатах поиска**  
45 586 руб за м²  
Калькулятор офиса

**Рекомендуем посмотреть**  
Класс C ..... 1

**Своб. назнач. 30 м² за 1,25 млн. руб. · Под офис**  
УСН · 41 667 руб. за м²

**Челябинск**  
ТЦ «Лермонтовский»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Тракторозаводский, мкр. Никольская роща, переулок Лермонтова, 4А

Торговая площадь 29.4м2 на втором этаже в Торговом Комплексе Лермонтовский на перекрестке ул. Бажова и пер. Лермонтова (напротив гипермаркета Старт). 100% отделка, высота потолков 3м. Собственность. Объект сдан в аренду! Торг в индивидуальном порядке! Рассмотрим...

**Дом**  
Опытный PRO  
✓ Документы агентства проверены

+7 912 470-21-... В избранное

три дня назад

**Своб. назнач. 125 м² за 9 млн. руб. · Под офис**  
Включая НДС 1500000 руб. · 72 000 руб. за м²

**Онлайн-показ**

The screenshot shows the CIAN website interface for finding office space in Chelyabinsk. The search results show a listing for a 35 m² office for 2.35 million rubles, including VAT. The listing is located in the Central District, near the 'Petrovskiy' building. The page also displays a search filter for 'Office' in Chelyabinsk, a price range of 56,767 rubles per m², and a 'Калькулятор офиса' (Office Calculator) button. The listing includes a photo of the building, a description, and contact information.

### **Анализ арендных ставок на офисные помещения на дату оценки в г. Челябинске**

По состоянию на первое полугодие 2022 года на территории г. Челябинска представлено порядка 1225 предложений по аренде объектов, относящихся к сегменту торгово-офисной недвижимости (подсегмент – офисные помещения). Анализ строился на основании исследования предложений офисной недвижимости в Ленинском, Металлургическом, Тракторозаводском (в том числе Северо-восток), Калининском и Курчатовском (Северо-запад), Советском и Центральном районах г. Челябинска.

Существенное влияние на стоимость аренды объектов офисного назначения, помимо принадлежности их к определенному классу объекта (высококласные офисные помещения – бизнес-центры класса А, В; низкокласные универсальные офисные помещения и т.д.), оказывает так же районное расположение. Кроме того, достаточно существенное влияние на стоимость объектов оказывает их локальное местоположение. Различия цен объектов офисного назначения в зависимости от районного расположения может быть обусловлено интенсивностью транспортных и пешеходных потоков, преобладающим вариантом использования окружающей застройки, наличием в ближайшем окружении точек притяжения («фокусов») для определенных групп конечных потребителей, удобствами транспортной доступности, однородностью окружающей застройки и другими факторами.

Район г. Челябинска	Количество предложений	В % от общего объема предложений по г. Челябинску	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в мес.	Средняя арендная ставка, руб. / кв.м в мес.
Калининский	193	15,8	173,7 - 1000,0	467
Курчатовский	114	9,3	131,8 - 1000,0	500
Ленинский	68	5,6	133,0 - 878,1	322
Советский	298	24,3	100,0 - 1388,9	500
Металлургический	52	4,2	150,0 - 590,0	324
Тракторозаводский	79	6,4	175,5 - 1320,0	450

Район г. Челябинска	Количество предложений	В % от общего объема предложений по г. Челябинску	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в мес.	Средняя арендная ставка, руб. / кв.м в мес.
Центральный	421	34,4	136,0 - 1866,8	600
Итого по г. Челябинску	1225	100	100,0 – 1866,8	500,0

Наибольшее количество предложений наблюдается в Северо-западном (Калининский и Курчатовский), Советском и Центральном районах города. Указанный факт обусловлен большой площадью, численностью населения и интенсивностью деловой активности данных районов.

Общая площадь офисных помещений, предлагаемых к аренде, находится в диапазоне от 4,6 до 3000 кв.м., средняя площадь около – 100,0 кв.м.

Скриншот веб-страницы Avito, посвященной аренде офисных помещений в Челябинске. В строке поиска введены параметры: «Коммерческая недви...», «Челябинск» и «Район». Показано количество найденных объявлений: 1 255. В центре экрана отображается карта Челябинска с метками объявлений. В нижней части экрана представлено объявление о торговом-офисном помещении в ЖК «Ньютон» площадью 81,6 м², стоимостью 69 360 руб. в месяц. В объявлении указаны дополнительные детали: «850 Р в месяц за м² без комиссии», адрес «ул. Татищева, 256 р-н Центральный» и описание помещения: «Торгово-офисное помещение в современном ЖК «Ньютон». Правильная форма на колоннах, окна во двор и на ул. Татищева, черновая Компания».

**Коворкинг на 38% выгоднее обычного офиса**  
при сравнении стоимости аренды в первый год  
[Почему?](#)

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Аренда офисов в Челябинске

### Снять офис в Челябинске в районе Калининский

Найдено 63 объявления [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска: **5 605 Р за м² в год**  
[Калькулятор офиса](#)

Рекомендуем посмотреть: **Класс С** ..... 4 **Класс В** ..... 3 **Класс А** ..... 1

**Офис 160 м² за 48 000 руб./мес.**  
Включая НДС 8000 руб. · 3 600 руб. за м² в год  
Челябинск  
ТЦ «на ул. Каслинская, 5»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Калининский, Каслинская улица, 5

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

[Отзыв о сайте](#)

---

**Коворкинг на 38% выгоднее обычного офиса**  
при сравнении стоимости аренды в первый год  
[Почему?](#)

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Аренда офисов в Челябинске

### Снять офис в Челябинске в районе Курчатовский

Найдено 43 объявления [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска: **6 000 Р за м² в год**  
[Калькулятор офиса](#)

Рекомендуем посмотреть: **Класс В** ..... 3 **Класс В+** ..... 1

**Помещения свободного назначения**  
Своб. назнач. 100 м² за 35 000 руб./мес. · Под офис  
Включая НДС 5833 руб. · 4 200 руб. за м² в год  
Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Курчатовский, мкр. 3-й, улица Куйбышева, 31

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

[Отзыв о сайте](#)

**Снять офис в Челябинске в районе Ленинский**  
Найдено 16 объявлений

Средняя цена в результатах поиска: **3 870** руб за м<sup>2</sup> в год

Рекомендуем посмотреть: Класс В (2), Класс В- (1)

**Офисы на 1 линии.**  
Офис 17,7 м<sup>2</sup> за 9 735 руб./мес.  
Включая НДС 1611 руб. - 6 600 руб. за м<sup>2</sup> в год

Челябинск  
БЦ «Южуралстройсервис»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Ленинский, улица Гагарина, 51

**Снять офис в Челябинске в районе Советский**  
Найдено 77 объявлений

Средняя цена в результатах поиска: **6 000** руб за м<sup>2</sup> в год

Рекомендуем посмотреть: Класс В (5), Класс С (4)

**Офис 462м<sup>2</sup> (1этаж) + Склад 558 м<sup>2</sup>**  
Своб. назнач. 997 м<sup>2</sup> за 157 526 руб./мес. - Под офис  
УСН - 1 896 руб. за м<sup>2</sup> в год

Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, мкр. Мебельный, Керченская улица, 6

**Снять офис в Челябинске**

Цена: от до Р за м<sup>2</sup> в год Площадь: от до м<sup>2</sup>  От собственника

Челябинск Район: Город, адрес, метро, район или шоссе  Рядом с городом Ещё фильтры [Показать объекты](#) [Сохранить](#)

Металлургический

### Коворкинг на 38% выгоднее обычного офиса

при сравнении стоимости аренды в первый год

[Почему?](#)

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Аренда офисов в Челябинске

## Снять офис в Челябинске в районе Металлургический

Найдено 10 объявлений [По умолчанию](#) [На карте](#)

**Офис 420 м<sup>2</sup> за 126 000 руб./мес.**  
УСН · 3 600 руб. за м<sup>2</sup> в год

**Челябинск**  
Челябинская область, Челябинск, р-н Металлургический, Дачная улица, 39

Сдам в аренду офис. В Металлургическом районе. Улица Дачная. Остановка общественного транспорта рядом(магазин Яблонька). Общая площадь 420кв.м. 3х этажное нежилое здание. Офисы На 2м этаже-214кв.м. и на 3м этаже -206кв.м. Сдается или поэтажно, или вместе два эт...

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)  
Жанна Пензина  
Профи PRO  
Документы агента проверены

3 недели назад

Отзыв о сайте [+7 919 120-29-...](#) [В избранное](#) [Уведомления](#)

Средняя цена в результатах поиска: **5 400 Р за м<sup>2</sup> в год**

Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

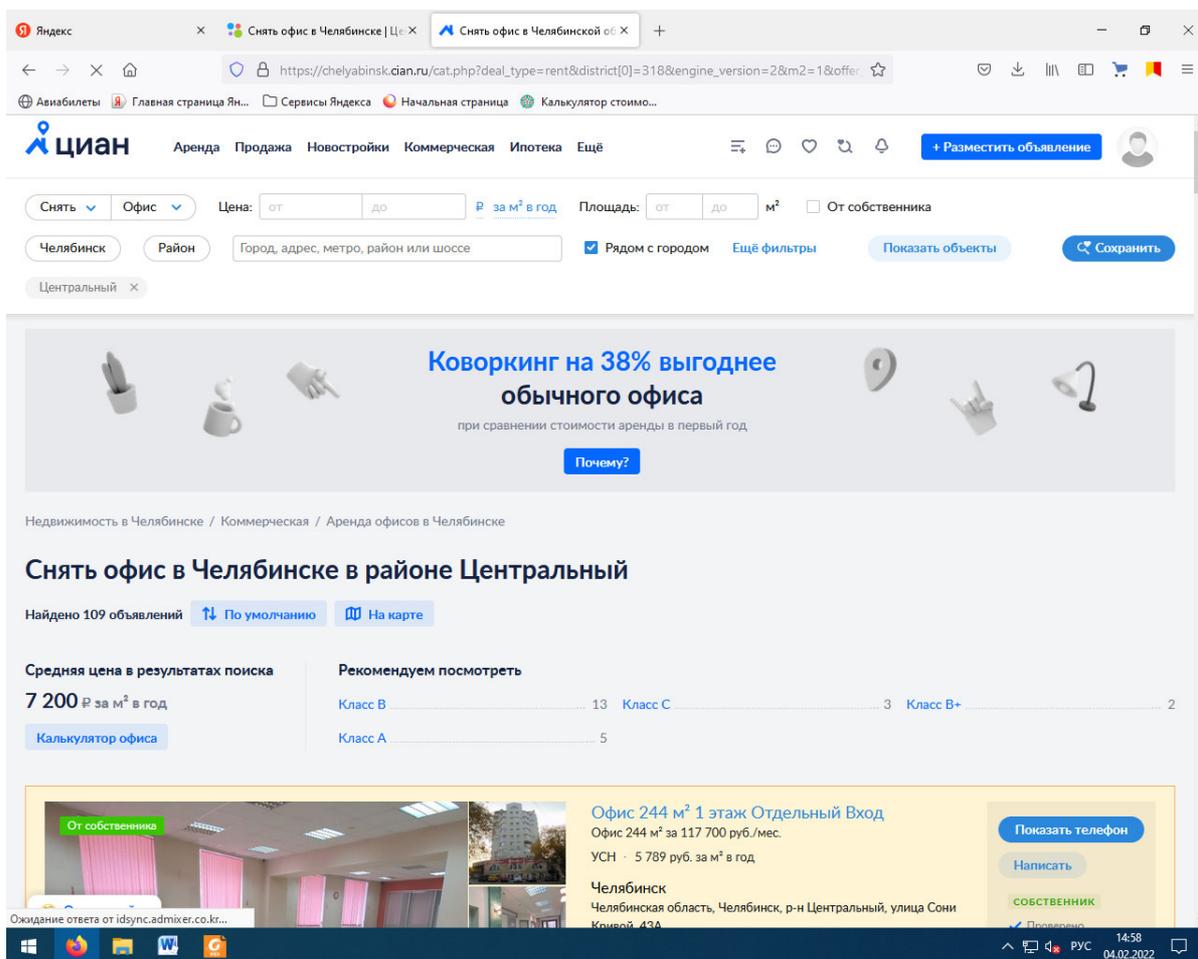
Класс В ..... 3 Класс А ..... 2 Класс А+ ..... 1

**Офис 651,2 м<sup>2</sup> за 370 000 руб./мес.**  
Включая НДС 61666 руб. · 6 819 руб. за м<sup>2</sup> в год

**Челябинск**  
ТЦ «Башня»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Тракторозаводский, Салютная улица, 27

[Показать телефон](#)  
ПРОСПЕКТ  
Профи PRO  
Документы агента проверены

Передача данных с www.google.ru...



## Обзор рынка торговой недвижимости

### Анализ цен предложения на торговые помещения на дату оценки в г. Челябинске

По состоянию на первое полугодие 2022 года на территории г. Челябинска представлено порядка 640 предложений по продаже объектов, относящихся к сегменту торговой недвижимости. Анализ строился на основании исследования предложений торговой недвижимости в Ленинском, Металлургическом, Тракторозаводском (в том числе Северовосток), Калининском и Курчатовском (Северо-запад), Советском и Центральном районах г. Челябинска.

Существенное влияние на стоимость объектов торгового назначения, помимо принадлежности их к определенному подсегменту рынка (ТРК, ТК, «магазин возле дома» и т.д.), оказывает так же районное расположение. Кроме того, достаточно существенное влияние на стоимость объектов оказывает их локальное расположение. Различия цен объектов торгового назначения в зависимости от районного расположения может быть обусловлено интенсивностью транспортных и пешеходных потоков, наличием в ближайшем окружении точек притяжения («фокусов») для населения, преобладающим вариантом использования активов в конкретном районе, удобствами транспортной доступности, однородностью окружающей застройки и другими факторами.

Район г. Челябинска	Количество предложений	В % от общего объема предложений по г. Челябинску	Диапазон цен предложения, тыс. руб./кв.м	Средняя цена, тыс. руб. / кв.м.
Калининский	122	19,1	3,138 – 141,509	67,000
Курчатовский	106	16,6	8,217 – 191,176	66,155
Ленинский	45	7,0	1,670 – 92,647	42,500
Советский	96	15,0	3,000 – 187,250	67,308
Металлургический	32	5,0	3,513 – 188,324	50,415
Тракторозаводский	61	9,5	3,217 – 115,068	35,535
Центральный	178	27,8	1,961 – 232,500	71,323

Район г. Челябинска	Количество предложений	В % от общего объема предложений по г. Челябинску	Диапазон цен предложения, тыс. руб./кв.м	Средняя цена, тыс. руб. / кв.м.
Итого по г. Челябинску	640	100	1,670 – 232,500	62,289

Наибольшее количество предложений наблюдается в Центральном районе города. Указанный факт обусловлен большой площадью, численностью населения и интенсивностью деловой активности данных районов.

Общая площадь торговых помещений, предлагаемых к продаже, находится в диапазоне от 4,5 до 22849 кв. м, среднее значение около 758,28 кв.м. При этом наибольшее число предложений составляет более узкий диапазон 100 – 600 кв.м. Выставленные на продажу объекты площадью более 2000 кв. м представляют собой или вновь построенные / недостроенные здания свободного назначения или перепрофилированные под организацию торговых площадей производственные и административно-бытовые объекты «советской» постройки.

The screenshot displays the Avito website interface. At the top, there are navigation tabs for 'Яндекс' and 'Купить торговое помещение'. The main search bar contains 'Коммерческая недви...' and 'Челябинск'. Below the search bar, there are filters for 'только в названиях' and 'только с фото'. The main heading of the search results is 'Продажа торговых помещений в Челябинске 640'. A map shows the location of the properties in Chelyabinsk. A specific listing is highlighted with a blue border. The listing details are as follows:

- Свободного назначения, 62 м²**
- 2 000 000 ₽** (32 258 ₽ за м²)
- Гражданская ул., 12, р-н Ленинский
- Площадь свободной планировки, с отдельным входом. Заведено электричество 10 квт, 380 Вт, с ремонтом. Возможно, как под жилое.
- Компания
- 46 минут назад

At the bottom of the screenshot, the Windows taskbar is visible, showing the date and time as 15:23 on 04.02.2022.

The image shows two screenshots of the Cian website's real estate search results for commercial plots in Chelyabinsk.

**Top Screenshot: Kalininskiy District**

- Search Criteria:** Купить, Торг. площадь, Челябинск, Калининский район.
- Summary:** Средняя цена в результатах поиска: 67 000 руб за м². Рекомендуют посмотреть: Street retail (7), В торговом комплексе (6), Класс В (4), Класс А (7).
- Listing 1:** Своб. назнач. 72 м² за 3,15 млн. руб. · Под торговую площадь. Включая НДС 525000 руб. · 43 750 руб. за м². Адрес: Челябинск, БЦ «на ул. Косарева, 56А». Описание: Предлагаем Вашему вниманию помещение свободного назначения. Помещение располагается на первой линии в отдельно стоящем здании на перекрестке улиц Братьев Кашириных и Косарева. Отделка помещения чистовая в стиле Лофт, оформлена под студию красоты. Остается в сту... Контакт: +7 922 741-57-... (3 недели назад).
- Listing 2:** Торговая площадь 93,7 м² за 7,9 млн. руб. Контакт: +7 922 741-57-...

**Bottom Screenshot: Kurchatovskiy District**

- Search Criteria:** Купить, Торг. площадь, Челябинск, Курчатовский район.
- Summary:** Средняя цена в результатах поиска: 66 115 руб за м². Рекомендуют посмотреть: В торговом комплексе (4), Класс А (2), Класс В (1), Street retail (3), Класс А+ (1).
- Listing 1:** Торговая площадь 500 м² за 10 млн. руб. Без НДС · 20 000 руб. за м². Адрес: Челябинск, ТЦ «на ул. Бейвеля, 50». Описание: Арт. 13537320 Арт. 49089827 Продаётся коммерческое, отдельно стоящее здание на въезде в коттеджный поселок (п. Рожино). Ориентир ул. Российская 2 (п. Рожино) ост. Пос. Светлый. Высокий автомобильный трафик в любое время, так как рассматриваемый объект, располож... Контакт: +7 958 741-26-... (вчера).
- Listing 2:** Торговая площадь 65,14 м² за 4,23 млн. руб. Контакт: +7 958 741-26-...

Скриншот веб-страницы поиска недвижимости на сайте Cian. Вкладка: Купить торговую площадь в Челябинске в районе Ленинский. Средняя цена в результатах поиска: 42 500 руб за м<sup>2</sup>. Рекомендуют посмотреть: Класс А (2), Street retail (1).  
Первый результат: Торговая площадь 103,8 м<sup>2</sup> за 3,2 млн. руб. УСН - 30 829 руб. за м<sup>2</sup>. Челябинск. Челябинская область, Челябинск, р-н Ленинский, Копейское шоссе, 11. Арт. 13537404. Продаётся отличное помещение с отделкой на 1 линии высокие потолки, любые формы расчета. Помещение по своим техническим характеристикам подойдет для размещения магазина, офиса, медицинского центра или организации любого другого назначения. Планир...  
Контакт: +7 958 741-14-... В избранное.

Скриншот веб-страницы поиска недвижимости на сайте Cian. Вкладка: Купить торговую площадь в Челябинске в районе Советский. Средняя цена в результатах поиска: 67 308 руб за м<sup>2</sup>. Рекомендуют посмотреть: В торговом комплексе (10), Класс А (1), Класс В (1), Street retail (3).  
Первый результат: Торговая площадь 75 м<sup>2</sup> за 6,1 млн. руб. Включая НДС 1016666 руб. - 81 333 руб. за м<sup>2</sup>. Челябинск. Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, улица Воровского, 17А. Продам торговое помещение в Советском районе. Первый этаж жилого дома, две отдельных входных группы. Торговый зал 50 кв м. Высокие потолки. Пол бетонный. Стены потолок подготовлены под ремонт, проложены новые электро сети, отопление. Подсобные помещения: Админи...  
Контакт: +7 901 245-62-... В избранное.

Скриншоты веб-страницы Циан.ру, посвященные продаже торговых площадей в Челябинске.

**Первый скриншот: Продажа торговой площади в районе Металлургический**

Найдено 20 объявлений. Средняя цена в результатах поиска: 50 415 руб. за м<sup>2</sup>.

**Торговая площадь 202 м<sup>2</sup> за 8,5 млн. руб.**  
Включая НДС 1416666 руб. · 42 079 руб. за м<sup>2</sup>  
Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Металлургический, мкр. Бакал, улица Комаровского, 9А  
Арт. 13536954 Арт. 45376055 Продаётся объект общественного питания под ключ. Характеристики объекта: Расположение помещения: Металлургический район. Нежилой здание (гостиница УТЕС). Этажность здания: 5 этажей. Этаж расположения помещения: 1-й этаж. Площадь: 201...

**Второй скриншот: Продажа торговой площади в районе Тракторозаводский**

Найдено 21 объявление. Средняя цена в результатах поиска: 35 535 руб. за м<sup>2</sup>.

**Своб. назнач. 125 м<sup>2</sup> за 9 млн. руб. · Под торговую площадь**  
Включая НДС 1500000 руб. · 72 000 руб. за м<sup>2</sup>  
Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Тракторозаводский, улица Ловина, 13  
Помещение свободной планировки. Качественный ремонт. Есть мощности.

The screenshot shows a search on the Cian website for commercial real estate in Chelyabinsk. The search filters are set to 'Купить' (Buy), 'Торг. площадь' (Commercial area), and 'Челябинск' (Chelyabinsk). The search results show a listing for a commercial complex named 'Манхэттен' (Manhattan) with a price of 26,904,000 RUB for 283.2 sq.m. The listing includes a floor plan, a description of the building, and contact information for the real estate agent.

### Анализ арендных ставок на торговые помещения на дату оценки в г. Челябинске

По состоянию на первое полугодие 2022 года на территории г. Челябинска представлено порядка 1325 предложений по передаче в аренду объектов, относящихся к сегменту торговой недвижимости. Анализ строился на основании исследования предложений по аренде торговой недвижимости в Ленинском, Металлургическом, Тракторозаводском (в том числе Северо-восток), Калининском и Курчатовском (Северо-запад), Советском и Центральном районах г. Челябинска. Большинство объектов предлагается к передаче в аренду на типичных для торговых помещений условиях: оплата коммунальных услуг в соответствии с типичными рыночными условиями по большинству договоров аренды объектов торгово-офисного, назначения в зданиях класса С и ниже (в том числе встроенные и встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых зданиях), распределена, приблизительно в равной степени между арендатором и арендодателем: арендатором оплачивается электроэнергия и услуги связи, арендодателем – отопление и водоотведение, оплата водоснабжения – по договоренности.

Величина арендных ставок по районам города распределяется следующим образом:

Район г. Челябинска	Количество предложений	В % от общего объема предложений по г. Челябинску	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в мес.	Средняя арендная ставка, руб. / кв.м в мес.
Калининский	257	19,4	179,0 - 4167,0	740
Курчатовский	187	14,1	200,0 - 2000,0	691
Ленинский	138	10,4	149,0 - 2040,0	743
Советский	212	16,0	150,0 - 3100,0	796
Металлургический	84	6,3	150,0 - 1456,3	536
Тракторозаводский	96	7,2	149,0 - 3600,0	718
Центральный	351	26,6	136,0 - 3000,0	750
Итого по г. Челябинску	1325	100	136,0 – 4167,0	720

Яндекс x Снять торговое помещение, x Снять торговую площадь в Чк x +  
https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam/magazin-ASgBAQICAUSwCN  
Для бизнеса Магазины Авито Pro Помощь Мои объявления частное лицо Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё  
Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Челябинск Район Найти  
только в названиях только с фото Сохранить поиск

Челябинск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговая площадь

## Аренда торговых помещений в Челябинске 1 325

Недвижимость  
Все квартиры  
Квартиры в новостройках  
Каталог новостроек  
Квартиры в аренду  
Квартиры посуточно  
Дома, дачи, коттеджи  
Комнаты  
Коммерческая недвижимость  
Земельные участки  
Ещё

Купить Снять ...

Вид объекта  
 Офис  
 Свободного назначения  
 Торговая площадь  
 Склад

Показать 1 тыс. объявлений

Показать объявления на карте

Офис 244 м² 1 этаж  
Отдельный Вход, Центр  
117 700 Р в месяц  
5 788 Р в год за м²  
Показать телефон Написать

ул. Сони Кривой, 43А  
р-н Центральный  
Аренда Офиса 244 м² 1 этаж Отдельный Вход в Челябинске по Сони Кривой 43А. Непосредственно от Собственника! Практичная замена Офису в Бизнес Центре. Удобный Офис. Общая площадь = 244 кв. М. Отдельный Вход с Улицы. 1 этаж.

Яндекс x Снять торговое помещение, x Снять торговую площадь в Чк x +  
https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=rent&district[0]=312&engine\_version=2&m2=1&offer  
Авиабилеты Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Калькулятор стоимо...

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Снять Торг. площадь Цена: от до Р за м² в год Площадь: от до м² От собственника  
Челябинск Район Город, адрес, метро, район или шоссе Рядом с городом Ещё фильтры Показать объекты Сохранить  
Калининский x

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Аренда торговых площадей в Челябинске

## Снять торговую площадь в Челябинске в районе Калининский

Найдено 102 объявления По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
8 886 Р за м² в год

Рекомендуем посмотреть

Класс B	12	B торговом комплексе	7	Класс A+	4
Street retail	7	Класс A	4	Класс B+	1

Торговая площадь 196 м² за 100 000 руб./мес.  
Включая НДС 16666 руб. - 6 123 руб. за м² в год  
Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Калининский, мкр. Заречье, проспект Победы, 163  
Собственник помещения ООО "Проспект" предлагает в аренду нежилое помещение, расположенное на 1 этаже ТК по адресу пр. Победы, д. 163. Якорные арендаторы ТК: супермаркет "Пятёрочка", магазин верхней одежды O'HARA. Общая площадь предлагаемого помещения: 196 кв.м...

+7 991 200-10-... В избранное

ПРОСПЕКТ  
Профи PRO  
Документы агентства проверены

Три дня назад

Торговая площадь 80 м² за 64 000 руб./мес.  
Включая НДС 10 400 руб. - 8 000 руб. за м² в год

**Снять торговую площадь в Челябинске в районе Курчатовский**

Найдено 91 объявление

Средняя цена в результатах поиска: 8 291 руб. за м<sup>2</sup> в год

Категория	Количество	Класс	Количество
В торговом комплексе	13	Класс А	3
Street retail	8	Класс В	3

**Торговая площадь 510 м<sup>2</sup> за 300 000 руб./мес.**  
Включая НДС 50000 руб. - 7 059 руб. за м<sup>2</sup> в год  
Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Курчатовский, мкр. 5-й, Комсомольский проспект, 52  
Сдается в аренду торговое помещение 510 кв.м. в действующем торговом комплексе "Олимп". Первая линия, удобная парковка. В непосредственной близости остановка общественного транспорта. Современный фасад с выделенными местами под рекламу арендаторов.

**Торговая площадь 156,2 м<sup>2</sup> за 144 329 руб./мес.**

**Снять торговую площадь в Челябинске в районе Ленинский**

Найдено 42 объявления

Средняя цена в результатах поиска: 8 921 руб. за м<sup>2</sup> в год

Категория	Количество	Класс	Количество
Класс В	3	Класс А	2
Street retail	2	В торговом комплексе	1

**Торговая площадь 700 м<sup>2</sup> за 350 000 руб./мес.**  
Без НДС - 6 000 руб. за м<sup>2</sup> в год  
Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Ленинский, улица Игуменка, 23  
Арт. 13537318 Арт. 49082232 Сдается балльная часть отдельно стоящего здания на Автодороге МЕРИДИАН  
Характеристики объекта: \* Общая площадь - 700 кв. м. \* Окна - Витражные \* Электрическая мощность: 15 кВт (есть возможность увеличения). \* Вход - несколько (street...)

**Торговая площадь 55 м<sup>2</sup> за 48 000 руб./мес.**

Яндекс Снять торговое помещение, Снять торговую площадь в Че X

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=rent&district[0]=316&engine\_version=2&m2=1&offer...

Авиабилеты Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Калькулятор стоимо...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Снять Торг. площадь Цена: от до Р за м<sup>2</sup> в год Площадь: от до м<sup>2</sup>  От собственника

Челябинск Район Город, адрес, метро, район или шоссе  Рядом с городом Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

Советский X

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Аренда торговых площадей в Челябинске

### Снять торговую площадь в Челябинске в районе Советский

Найдено 85 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска **9 552 Р за м<sup>2</sup> в год**

Рекомендуем посмотреть

В торговом комплексе	6	Класс А	3	Класс А+	1
Street retail	4	Класс В	2		



Торговая площадь 30,8 м<sup>2</sup> за 12 320 руб./мес.  
Включая НДС 2053 руб. - 4 800 руб. за м<sup>2</sup> в год

Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, Троицкий тракт, 70А

Торговое помещение на 1 этаже. В нашем магазине уже представлены: фирменный магазин Ромкор, кулинария, столовая. Наше здание находится на пересечении Троицкого тракта и Дачного переулка. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение, свободная бесплатная парковка.

Показать телефон

СОБСТВЕННИК

Отзыв о сайте

15:34 04.02.2022

Яндекс Снять торговое помещение, Снять торговую площадь в Че X

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=rent&district[0]=315&engine\_version=2&m2=1&offer...

Авиабилеты Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Калькулятор стоимо...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Снять Торг. площадь Цена: от до Р за м<sup>2</sup> в год Площадь: от до м<sup>2</sup>  От собственника

Челябинск Район Город, адрес, метро, район или шоссе  Рядом с городом Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

Металлургический X

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Аренда торговых площадей в Челябинске

### Снять торговую площадь в Челябинске в районе Metallurgical

Найдено 35 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска **6 429 Р за м<sup>2</sup> в год**

Рекомендуем посмотреть

Street retail	2	Класс В	1		
---------------	---	---------	---	--	--



Торговая площадь 200 м<sup>2</sup> за 100 000 руб./мес.  
Включая НДС 16666 руб. - 6 000 руб. за м<sup>2</sup> в год

Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Metallurgical, мкр. Бакал, улица Комаровского, 9

Арт. 13537456 Арт. 50583314 Сдается в аренду объект общественного питания под ключ. Характеристики объекта: Расположение помещения: Metallurgical район. Нежилой здание (гостиница УТЕС). Этажность здания: 5 этажей. Этаж расположения помещения: 1-й этаж. Площа...

+7 958 741-26-... В избранное

Показать телефон

Написать

Дан-Ритейл

Профи PRO

Документы агентства проверены

вчера



Торговая площадь 289,5 м<sup>2</sup> за 112 905 руб./мес.  
Без НДС - 4 680 руб. за м<sup>2</sup> в год

Показать телефон

От собственника

Отзыв о сайте

15:35 04.02.2022

The screenshot displays the CИАН website interface for searching commercial premises. The browser address bar shows the URL: [https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\\_type=rent&district\[0\]=317&engine\\_version=2&m2=1&offer](https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=rent&district[0]=317&engine_version=2&m2=1&offer). The search filters are set to 'Снять' (Rent), 'Торг. площадь' (Commercial area), and the location is 'Челябинск' (Chelyabinsk) in the 'Тракторозаводский' district. The average price is 8,623 rub. per m² per year.

**Снять торговую площадь в Челябинске в районе Тракторозаводский**  
Найдено 38 объявлений

Средняя цена в результатах поиска: **8 623** руб. за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

- В торговом комплексе: 6
- Класс А: 3
- Класс В: 3

**Торговая площадь 47,4 м² за 65 500 руб./мес.**  
Включая НДС 10916 руб. · 16 583 руб. за м² в год

Челябинск  
ТЦ «Башня»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Тракторозаводский, Салютная улица, 27

ООО "Проспект" предлагает в аренду торговый бутик на 2 этаже ТК "Башня" по адресу ул. Салютная, 27. Прямая видимость входной группы бутика прямо с эскалатора! Стеклопакетные перегородки. Помещение имеет правильную прямоугольную форму, без лишних колонн, что позволит...

+7 982 361-26-... В избранное

три дня назад

**Торговая площадь 651,2 м² за 350 000 руб./мес.**  
Включая НДС 58333 руб. · 6 450 руб. за м² в год

Центральный

Средняя цена в результатах поиска: **9 000** руб. за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

- В торговом комплексе: 21
- Street retail: 11
- Класс В: 7
- Класс А+: 18
- Класс А: 7
- Класс В+: 2

**Торговая площадь 150 м² за 150 000 руб./мес.**  
УСН · 12 000 руб. за м² в год

Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, проспект Ленина, 73

Центральная улица города. Главный перекрёсток. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Фасад отлично просматривается с проезжей части. Место для большой рекламной вывески. Остановка транспорта. Пешеходный переход. Отдельный вход с улицы. Торговый зал 120 м...

+7 919 120-27-... В избранное

неделю назад

**Торговая площадь 249,6 м² за 225 000 руб./мес.**  
Включая НДС 27500 руб. · 10 218 руб. за м² в год

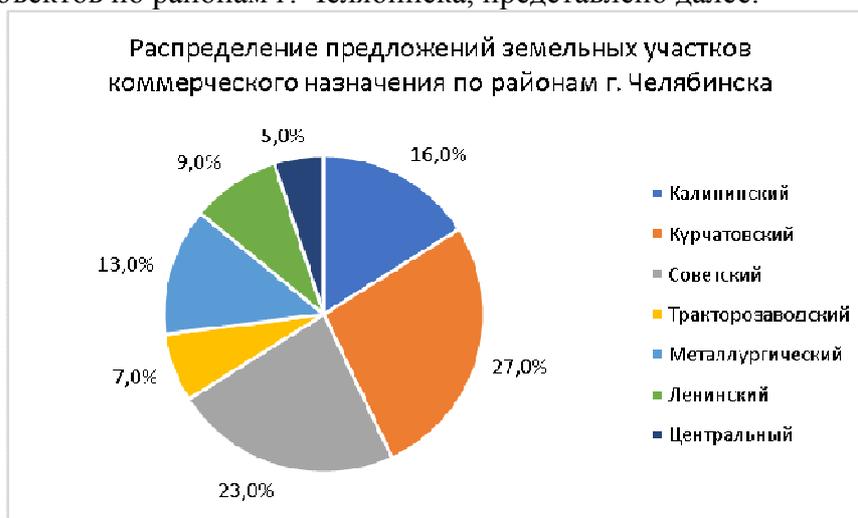
Источник: Анализ ценовой информации, представленной на сайте [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <https://chelyabinsk.n1.ru>, <https://chelyabinsk.cian.ru>.

## Анализ цен на земельные участки

По состоянию на первое полугодие 2022 года на рынке г. Челябинска и области представлено около 7904 предложений к продаже земельных участков, из них земли под индивидуальное жилищное строительство занимают около 62% (4872 предложений) всех предложений, для размещения коммерческих объектов – 2% (185 предложений) и земельные участки сельскохозяйственного назначения – 36% (2847 предложений).



Географическое распределение предложения земельных участков для размещения коммерческих объектов по районам г. Челябинска, представлено далее.



Наибольшая доля предложения приходится на Курчатовском (27%) и Советском (23%) районах, что можно объяснить высоким уровнем развития инфраструктуры данных районов. Так же достаточно большой объем предложения земельных участков наблюдается в Калининском (16%) и Металлургическом (13%) районах – которые считаются наиболее привлекательными для размещения торговой и складской недвижимости, крупных оптовых баз. Относительно малая доля предложения в Центральном, Тракторозаводском и Ленинском районах обусловлена либо низкой степенью привлекательности данных районов для дальнейшей застройки, либо достаточно высокой плотностью существующей застройки и, как следствие, отсутствием пустующих участков.

Стоимость 1 Га в достаточно высокой степени зависит от категории земель. Наибольшая стоимость 1 Га характерна для категории земель населенных пунктов (примерно в 4 раза превышает среднее значение), что обусловлено наличием для большинства предложений пакета документов на возведение конкретного доходного проекта. Стоимость 1 Га земель промышленности соизмерима со средним значением. Наименьшая стоимость характерна для земель с/х назначения (примерно на 80% меньше среднего значения), что обусловлено менее привлекательным местоположением данных объектов (в большинстве случаев, за чертой

города), большой площадью предлагаемых участков и необходимостью перевода в земли населенных пунктов либо земли промышленности для более доходного использования.

Кроме того, достаточно существенное влияние на стоимость земельных участков оказывает их назначение (вариант предполагаемого использования). Укрупнено, в зависимости от назначения земельного участка, можно выделить земли населенных пунктов, предназначенные для строительства коммерческих объектов (объектов торгового, офисного, развлекательного назначения), для строительства производственно-складских объектов. Внутри каждой из групп цены на земельные участки различаются в зависимости от районного расположения. Анализируя, имеющиеся предложения по продаже земельных участков, предназначенные для строительства коммерческих (торгово-офисных) объектов и производственно-складских объектов в городе Челябинске, можно отметить следующее:

Район г. Челябинска	Земельные участки под объекты торгово-офисного назначения		Земельные участки под объекты производственно-складского назначения	
	Диапазон цен, тыс.руб./м <sup>2</sup>	Средняя стоимость, тыс.руб./м <sup>2</sup>	Диапазон цен, тыс.руб./м <sup>2</sup>	Средняя стоимость, тыс.руб./м <sup>2</sup>
Ленинский	1,53 – 16,44	7,42	0,8 – 1,54	1,04
Металлургический	3,79	3,79	0,14 – 2,55	0,97
Курчатовский	0,71 – 9,31	3,27	0,14 – 2,82	1,45
Калининский	5 – 12,16	9,11	0,40 – 2,99	1,88
Советский	0,83 – 14,92	6,79	0,15 – 5,83	1,97
Тракторозаводский	0,40 – 9,02	4,52	0,37 – 2,50	1,12
Центральный	5,5 – 18,57	11,51	–	–
Средняя стоимость	–	7,62	–	1,41

Наибольшая стоимость земельных участков, предназначенных для строительства коммерческих объектов (торгово-офисных и т.п.) зафиксирована в Центральном районе, а для строительства производственно-складских объектов – в Курчатовском, Советском и Калининском районах. Данный факт обуславливается высокой деловой активностью районов и приспособленностью их для ведения определенного вида производственно-складской деятельности. Центральный район является деловым, культурным и историческим центром города, здесь сосредоточена деловая жизнь города, располагаются крупнейшие торговые и офисные объекты. Курчатовский, Советский и Калининский районы, за счет удачного расположения относительно транспортных автомагистралей и сформированной производственной застройки являются наиболее привлекательным для размещения объектов производственно-складского назначения.



Купить земельный участок в Челя...  
avito.ru/chelyabinskaya\_oblast/zemelnye\_uchastki/prodam-ASgBAgiCAUSWA9oQ

Для Бизнеса Магазины Помощь Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Челябинская область Найти

Челябинская область · Недвижимость · Земельные участки · Купить

### Продажа земельных участков в Челябинской области 7 904

Недвижимость  
Все квартиры  
Квартиры в новостройках  
Каталог новостроек  
Квартиры в аренду  
Квартиры посуточно  
Дома, дачи, коттеджи  
Комнаты  
Коммерческая недвижимость  
**Земельные участки**  
Ещё

Купите Снять

Категория земель  
 Поселений (ИЖС)  
 Сельхозназначения (СНТ, ДНП)  
 Промназначения

Площадь, сот.  
1 1000+

Расстояние до центра города, км  
0 100+

Цена  
Цена от до, руб.

Все Частные Агентства

Показать 8 тыс. объявлений

avito.ru/yuzhnouralsk/uchastok\_295\_sot\_promnaznacheniya\_2361521549

Участок 28.20 га (промназначения)  
1 974 000 ₽ 700 ₽ за сотку  
с. Клепино  
Продам земельный участок 28.2 Га для ведения бизнеса — Челябинская область, Каслинский район, с. Клепино. Назначение: сельскохозяйственные проекты, объекты придорожного сервиса, зоны отдыха. Объект участвует в аукционе: — шаг аукциона — 150р./сотка. 2 минуты назад

Участок 29.5 сот. (промназначения)  
1 450 000 ₽ 49 152 ₽ за сотку  
Показать телефон Написать

Купить земельный участок Посел...  
avito.ru/chelyabinskaya\_oblast/zemelnye\_uchastki/prodam/zhs-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTmVQ

Для Бизнеса Магазины Помощь Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Челябинская область Найти

Челябинская область · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

### Продажа земельных участков в Челябинской области: поселений (ИЖС) 4 872

Недвижимость  
Все квартиры  
Квартиры в новостройках  
Каталог новостроек  
Квартиры в аренду  
Квартиры посуточно  
Дома, дачи, коттеджи  
Комнаты  
Коммерческая недвижимость  
**Земельные участки**  
Ещё

Купите Снять

Категория земель  
 Поселений (ИЖС)  
 Сельхозназначения (СНТ, ДНП)  
 Промназначения

Площадь, сот.  
1 1000+

Расстояние до центра города, км  
0 100+

Цена  
Цена от до, руб.

Все Частные Агентства

Показать 5 тыс. объявлений

Взыскание дебиторской задолженности с гарантией  
Поможем взыскать дебиторскую задолженность в Челябинске и области  
Трудовые споры Арбитражные споры  
Узнать больше kasovetnik74.ru Реклама

Участок 9 сот. (ИЖС)  
200 000 ₽ 22 222 ₽ за сотку  
Копейск  
Продам земельный участок в снт Красная горнякв 9 соток 1-я линия. 14 часов назад

Участок 10 сот. (ИЖС)  
79 000 ₽ 7 900 ₽ за сотку  
Показать телефон Написать

Купите земельный участок Сель: x +  
avito.ru/chelyabinskaya\_oblast/zemelnye\_uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ

Для Бизнеса Магазины Помощь Вход и регистрация [Разместить объявление](#)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Челябинская область Найти

только в названии  только с фото Сохранить поиск

Челябинская область · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Продажа земельных участков в Челябинской области: сельхозназначения (снт, днп) 2 847

Недвижимость  
Все квартиры  
Квартиры в новостройках  
Каталог новостроек  
Квартиры в аренду  
Квартиры посуточно  
Дома, дачи, коттеджи  
Комнаты  
Коммерческая недвижимость  
**Земельные участки**  
Ещё

Купить Снять ...

Категория земель  
 Поселений (ИЖС)  
 Сельхозназначения (СНТ, ДНП)  
 Промназначения

Площадь, сот. 1 1000+

Расстояние до центра города, км 0 100+

Цена  
Цена от до, руб.  
Все Частные Агентства

[Показать 3 тыс. объявлений](#)

По умолчанию

**Аренда АЗС от ЛУКОЙЛ в Челябинске – Ведется прием оферт**  
Общая S – 1 975 м2. Операторная – 19,7 м2. Ул. Центральная. Высокая проходимость. Зонный.  
Веди бизнес с ЛУКОЙЛ. Условия аренды.  
[Узнать больше](#) [u9a1pr.lukoil.ru](#) Реклама

**Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)**  
500 000 Р 55 555 Р за сотку  
Миасс, садоводческое некоммерческое товарищество Маж  
Черта города! 5 минут от карусели! Продам участок: разработанный, с беседкой, домик под хоз инвентарь, теплица большая, туалет, большой бак под воду, виктория, вишня смородина, слива, 2 яблони, химлозость и насаждения. Ухоженный, 2 смежных участка. 2 в ьезда, стоянки под 19 часов назад

**Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)**  
400 000 Р 50 000 Р за сотку

Маленькое солнышко Миасс  
431 завершённое объявление  
На Avito с декабря 2012

Алексей Бородин  
Нет завершённых объявлений  
На Avito с мая 2021

Пуск

Купите земельный участок Пром: x +  
avito.ru/chelyabinskaya\_oblast/zemelnye\_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ

Для Бизнеса Магазины Помощь Вход и регистрация [Разместить объявление](#)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Челябинская область Найти

только в названии  только с фото Сохранить поиск

Челябинская область · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

### Продажа земельных участков в Челябинской области: промназначения 185

Недвижимость  
Все квартиры  
Квартиры в новостройках  
Каталог новостроек  
Квартиры в аренду  
Квартиры посуточно  
Дома, дачи, коттеджи  
Комнаты  
Коммерческая недвижимость  
**Земельные участки**  
Ещё

Купить Снять ...

Категория земель  
 Поселений (ИЖС)  
 Сельхозназначения (СНТ, ДНП)  
 Промназначения

Площадь, сот. 1 1000+

Расстояние до центра города, км 0 100+

Цена  
Цена от до, руб.  
Все Частные Агентства

[Показать 185 объявлений](#)

По умолчанию

**Участок 28,20 га (промназначения)**  
1 974 000 Р 700 Р за сотку  
с. Клеопино  
Продаем земельный участок 28,2 Га для ведения бизнеса — Челябинская область, Каслинский район, с. Клеопино. Назначение: сельскохозяйственные проекты, объекты придорожного сервиса, зоны отдыха. Объект участвует в аукционе: — шаг аукциона — 150р./сотка. 4 минуты назад

**Участок 10 га (промназначения)**  
50 000 000 Р 50 000 Р за сотку  
пос. Красное Поле  
Собственник. Предлагаем земельный участок для Бизнеса. С

УК «AVS Девелопмент»  
На Avito с июля 2018

Сергей Жестков  
5 завершённых объявлений  
На Avito с января 2019

Создание безопасного подключения...

Пуск

В результате произведенного анализа рынка земельных участков, было выявлено, что на дату проведения анализа диапазон размера предлагаемых к продаже земельных участков для размещения объектов производственного назначения находится в интервале от 0,04 до 17 Га. При этом наибольшее количество предложений земельных участков для производственно-складского использования приходится на интервал от 1 до 5 Га, средний размер предлагаемых к продаже участков составляет 1,3 Га (или 13 000 кв. м).

В отношении земельных участков коммерческого (торгово-офисного) назначения – диапазон размера предлагаемых к продаже участков находится в интервале от 0,10 до 0,50 Га, при этом средний размер земельных участков для коммерческого строительства составляет 0,16 Га (или 1 600 кв. м).

Как известно, стоимость земельного участка зависит от многих факторов. В том числе:

- место расположение (населенный пункт, район области);
- локальное расположение участка (относительно автомагистралей);
- близости коммуникаций;
- вида имущественного права (собственность или аренда).

### ***Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте объекта оценки***

Емкость рынка - совокупный платежеспособный спрос покупателей, возможный годовой объем продаж определенного вида товара при сложившемся уровне цен. В условиях рыночного равновесия, когда не наблюдается избытка или дефицита спроса и предложения, емкость рынка определяется его объемом. На текущий момент рынок коммерческой недвижимости в Челябинской области переживает кризисный период, в течение которого наблюдается резкое сокращение платежеспособного спроса и, как следствие, снижение ликвидности коммерческой недвижимости. Таким образом, можно установить, что по состоянию на дату оценки емкость рынка недостаточна для покрытия суммарного объема предложения. В отношении цен и уровня арендных ставок на коммерческую недвижимость в период с 2014 года произошло достаточно существенное снижение (на 15-50%). Ежегодные темпы снижения цен и арендных ставок на коммерческую недвижимость в период с 2014 года до текущего момента времени оцениваются специалистами рынка на уровне 5-15%.

Уровень доходности на рынке недвижимого имущества (в том числе коммерческой недвижимости) по данным федеральной налоговой службы за последний отчетный период 2020 года, составляет 24,3% (Источник: «Концепция планирования выездных налоговых проверок ФНС России» [https://www.nalog.ru/rn74/taxation/reference\\_work/conception\\_vnp/](https://www.nalog.ru/rn74/taxation/reference_work/conception_vnp/)), по данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. текущая доходность торгово-офисных объектов, составляет в среднем 11%, по данным «Справочника оценщика недвижимости--2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. текущая доходность универсальных производственно-складских объектов, составляет в среднем 11,1%.

**Источники:** при подготовке анализа были использованы материалы, содержащиеся на сайтах недвижимости – [www.N1.ru](http://www.N1.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

### ***Прогноз развития рынка недвижимости***

Введение «адских» санкций против российской экономики вызвало шок на инвестиционном рынке, в т.ч. коммерческой недвижимости РФ. Все сделки отменены либо поставлены на паузу, причем с обеих сторон – продавцы отказываются продавать, покупатели отказываются покупать. Все хотят выждать и посмотреть, как будет развиваться ситуация. Но даже в ситуациях повышенной неопределенности на самом деле существует ограниченное количество сценариев, и их можно рассмотреть уже сейчас. Мы видим три основных сценария, каждый из которых по-разному отразится на рынке инвестиций вообще и рынке коммерческой недвижимости РФ в частности.

1. Крымский сценарий. Данный сценарий предусматривает, что трезвая оценка потенциальных потерь приведет Европу (а важна именно она, т.к. доля США в российской

торговле всего 4,4%) к отказу от полномасштабной санкционной войны, ограничению санкций гуманитарными и политическими мерами и возвращению к почти полноценной торговле с Россией.

Российские внешние обязательства (около \$740 млрд) существенно превышают размер замороженных средств ЦБ (около \$300 млрд), и запретом на вывод валюты российские власти уже намекнули, что допускают вариант дефолта по внешним долгам. Аналогично, по мнению экспертов, активы иностранных инвесторов в России существенно превышают размеры активов российских инвесторов на Западе, хотя точных расчетов на этот счет не производилось. Таким образом, при взаимном обнулении обязательств Россия оказывается в заметном плюсе.

При этом российская экономика в значительной мере огосударствлена, и пострадавшие компании будут поддержаны государством. А вот европейские компании при утрате активов и соответствующих денежных потоков рискуют столкнуться с невозможностью выполнять свои кредитные обязательства, что по цепочке приведет к проблемам у банковской системы и т.п. И это в условиях, когда инфляция в Европе и так ставит исторические рекорды.

Если соображения бизнеса победят политические на высшем уровне, то же самое произойдет и на всех остальных. Да, какие-то западные компании уйдут из РФ (как это уже происходило последние 8 лет), а владельцы недвижимости допродадут остатки своих активов, которые легко поглотит внутренний спрос. Ситуация на рынке откатится к состоянию на конец 2021 г., ставки и цены существенно не изменятся.

Но изменится перспектива. Последние годы коммерческая недвижимость не росла в цене. Даже падала, если учесть, что арендные ставки в большинстве сегментов росли медленнее операционных затрат. Но многие собственники «пересиживали трудные времена» в надежде на «справедливую» переоценку рынка. Теперь рассчитывать на это в ближайшее десятилетие не приходится. Вероятности того, что недвижимость вернется к ценам хотя бы 2012 г., больше не существует.

2. Советский сценарий. Предположим, что санкции против России сохранятся на сегодняшнем уровне – активы и торговые связи будут заморожены, за исключением экспорта энергоносителей.

Зависимость Европы от российских поставок составляет от 25% до 40% по различным видам энергоносителей. Альтернативные поставщики технически неспособны заместить такие объемы в ближайшие несколько лет. Таким образом, сейчас отказаться от российского экспорта Евросоюз может только путем радикального сокращения промышленного производства, фактически, самоубийства европейской экономики. При этом вызванный потенциальным эмбарго дисбаланс на рынках приведет к ценовому шоку, в результате которого может оказаться, что в кубометрах Россия продает меньше, а в деньгах – больше. Также можно вспомнить про существенные доли России на мировых рынках продовольствия и редких металлов.

Россия со своей стороны также не заинтересована в прекращении экспорта. Удерживать внутреннюю стабильность и развивать импортозамещение гораздо проще в условиях постоянного притока валюты в страну.

В этом сценарии рынок коммерческой недвижимости лишится не только западных инвесторов, но и западных арендаторов. Это окажет заметное негативное влияние на все сегменты рынка, поскольку внутренний рынок неспособен быстро заместить вакантные площади. К тому же пострадают и российские компании, так или иначе связанные с зарубежными контрагентами, и на восстановление порванных связей уйдет несколько лет.

В этом сценарии можно ожидать одновременного проседания ставок на 20-30% и увеличения вакансии до этих же уровней. Что касается цен на коммерческую недвижимость, то из-за мультипликативного эффекта и резкого роста ставок капитализации можно ожидать минимум двукратного падения цен даже в национальной валюте.

Радикальное отличие от прежнего рынка – прекращение свободного обмена валюты. Черный рынок продолжит существовать, но обмен крупных сумм будет существенно затруднен или вовсе невозможен.

В этом сценарии также весьма вероятен резкий всплеск инфляции – до 50% в год. В этой ситуации инвесторы, скорее всего, либо начнут с дисконтом продавать объекты и выводить

деньги в зарубежные юрисдикции. Тем, кто не продаст, придется смириться со снижением капитализации объектов и далее рассчитывать только на текущий денежный поток. Арендодатели будут проявлять максимальную гибкость в переговорах, в т.ч. по арендной ставке. При развитии этого сценария важнее иметь заполненные площади, чем стараться максимизировать денежный поток.

3. Венесуэльский сценарий. Он подразумевает полное эмбарго на экспорт из России в западные страны и прекращение любых торговых контактов. Теоретически Запад может найти возможность заместить российские поставки и/или вытерпеть ущерб от их остановки. Скорее всего это потребует отказа от «зеленого энергоперехода», но политическая целесообразность может оказаться важнее. Снятие ограничений на сланцевую отрасль и развитие в Европе атомной энергетики после нескольких турбулентных лет позволят Европе возобновить экономическое развитие без контактов с Россией.

Очевидно, что Россия тоже не будет сидеть сложа руки, и постарается развить инфраструктуру для поставок новым покупателям. В пример можно привести объявленные новые контракты с Китаем и Пакистаном. Но на каких объемах и ценовых уровнях установится новый баланс мирового рынка – никто предсказать не в состоянии.

Для рынка коммерческой недвижимости это будет означать резкое сокращение спроса как со стороны западных инвесторов и арендаторов, так и со стороны госкомпаний, которые в основном и поддерживали рынок в последние годы. Предложение в этом сценарии многократно превысит спрос, а цены на объекты коммерческой недвижимости будут стремиться к уровню «операционные расходы + минимальная прибыль». И такое состояние продлится неопределенное количество лет.

На сегодняшний день базовым видится второй, «советский», сценарий. Российское руководство очевидно делает ставку на то, что внутриэкономические проблемы западных стран постепенно приведут к возобновлению отношений, т.е. к первому, «крымскому», сценарию. Запад же наверняка будет стремиться к «импортозамещению» российских энергоносителей и постепенный (в течение нескольких лет) переход к третьему, «венесуэльскому», сценарию.

В чью сторону в итоге качнется чаша весов и какие действия, в связи с этим предпринимать, каждый сейчас решает для себя сам. Но для рынка коммерческой недвижимости лишь первый из сценариев выглядят в лучшем случае нейтрально, а все остальные – негативно либо резко негативно.

**Источник информации:** <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>

### **2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений**

#### ***Определение основных факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости***

Объекты оценки позиционируются нами как объекты коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости (сегмент торгово-офисной недвижимости, подсегмент – «объекты свободного назначения»). В общем случае, список факторов, которые теоретически могут оказывать действие на стоимость объектов торгово-офисного назначения, довольно большой. Для проведения расчетов, из общего числа факторов выделяют только те, влияние которых на цену объекта наибольшее.

Для определения наиболее значимых ценообразующих факторов, мы воспользовались результатами исследований и расчетов, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А.

– Нижний Новгород – 2022 г., «Справочнике оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальной местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г.; «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости–2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г. Исследования, приведенные в рассматриваемых справочниках основаны на экспертных оценках и статистической информации, собранной более чем из 350 городов РФ, в том числе и г. Челябинска, таким образом, можно сделать вывод, что показатели, описанные в данном справочнике, с достаточной степенью достоверности отражают ценообразующие характеристики объектов недвижимости, расположенных в г. Челябинске и области. Кроме того, для анализа наиболее значимых ценообразующих факторов были проведены консультации с участниками рынка (специалистами рынка недвижимости, покупателями и продавцами).

Основными ценообразующими факторами, наиболее существенно влияющими на стоимость объектов торгово-офисного назначения (в частности, офисные объекты класса С и ниже, торговые площади, объекты стрит-ритейл, объекты свободного назначения), в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., являются (см. таблицу 8 стр. 73):

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

Основными ценообразующими факторами, наиболее существенно влияющими на стоимость объектов производственно-складского назначения, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., являются (см. таблицу 7, стр. 67):

Таблица 7. Ценообразующие факторы.  
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Основными ценообразующими факторами, наиболее существенно влияющими на стоимость земельных участков производственно-складского назначения, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г., являются (см. таблицу 6 стр. 76):

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Приведенные факторы могут быть рекомендованы для использования при выполнении ФСО №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» (п.8, з), а также при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (п.11, г).

## Определение диапазонов значение ценообразующих факторов

Под «диапазонами значений ценообразующих факторов» понимается значения или диапазоны значений колебаний стоимости объектов оценки в зависимости от наличия / частичного наличия / отсутствия того или иного ценообразующего фактора. Эти диапазоны указывают на степень стоимостного влияния данного ценообразующего фактора и могут быть выражены в процентных, абсолютных величинах, в виде коэффициентов и т.п. Они могут быть подтверждены, например, статистической обработкой маркетинговых данных, произведенной оценщиками, либо информацией из каких-либо достоверных внешних источников.

Приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г., «Справочнике оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальной местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г; «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости–2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г., значения коэффициентов подтверждались путем проведения консультаций со специалистами крупнейших агентств недвижимости города Челябинска:

Источник информации
Риэлтерская компания «Prima invest», т. 8 (351) 210-40-10, Морозова Елена
ООО Корпорация «АБИСКОН», т. 7 (351) 700 70 13, Оксана Иванова
Агентство недвижимости «Инженер», т. 8 (351) 248-01-66, Татьяна Позныкова
Агентство недвижимости "Дан-Инвест", т. 8 (351) 245-04-44, Валентин Корытный
Агентство Недвижимости R.I.C.H., т +7 (351) 701-49-06, Александр Луценко

Наиболее значимым фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость объектов торгово-офисного назначения, является местоположение объекта. Фактор локального местоположения является комплексным, включающим в себя множество характеристик, среди которых особое влияние в отношении объектов торгово-офисного назначения оказывают следующие: расстояние от крупных транспортных магистралей города, определяющих интенсивность транспортных и пешеходных потоков, расстояние от центра города, транспортная доступность, линия расположения объекта, окружающая застройка и нахождение рядом других коммерческих объектов (их назначение), ценность данной территории и др. Влияние фактора местоположения на стоимость объектов может быть очень существенным.

Фактор «Расположение входной группы в помещении относительно красной линии» оказывает так же существенное влияние на стоимость коммерческого объекта. Предполагается, что объекты, доступ в которые осуществляется с красной линии, более привлекательны для покупателя торговой и офисной недвижимости и оцениваются рынком дороже, чем помещения, входная группа в которые находится внутриквартально. Расположение входной группы с красной линии обеспечивает удобство доступа в помещение и большую «заметность» помещения с проездной (проходной) дороги. По данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

– Нижний Новгород – 2021 г. скидка к стоимости торгово-офисных помещений, вход в которые осуществляется с красной линии, по отношению к аналогичным объектам, входная группа в которые расположена внутриквартально, может составлять до 23% (таблица 79 стр. 161).

Влияние показателя площади (размера) объекта на стоимость объекта недвижимости торгово-офисного назначения обусловлено рыночной предпочтительностью размера помещения, предназначенного для ведения конкретного вида деятельности. При этом объекты с «недостаточной», либо с «избыточной» площадью являются менее предпочтительными и, следовательно, оцениваются рынком дешевле. В соответствии с проведенным анализом рынка (см. <https://kf.expert/publish/street-retail-h1-2020-rus>, <https://www.kommersant.ru/doc/3915368>), а также на основании переговоров с профессиональными участниками рынка, было установлено, что наиболее полезный и востребованный размер торгово-офисных помещений, составляет от 30 до 70 кв.м и от 100 до 200 м<sup>2</sup>, также популярностью пользуются и площади более 300-500 м<sup>2</sup>. Однозначно выносить суждение о наиболее востребованном рынке диапазоне значений площади крайне затруднительно. Объекты торгово-офисного назначения в общем случае являются одним из активов при осуществлении предпринимательской деятельности, и их размер собственником бизнеса устанавливается исходя из индивидуальных потребностей бизнеса. На основе анализа рынка и консультаций со специалистами установлено, что диапазон изменения стоимости недвижимости торгово-офисного назначения в зависимости от показателя площади, в общем случае, определяется в среднем: для объектов офисного назначения в городах с населением более 1000 тыс. человек до 81%; для объектов торгового назначения в городах с населением более 1000 тыс. человек до 74% (см. табл. 227 на стр. 278 и табл. 237 на стр. 290 «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г.).

Значительное влияние на стоимость объектов торгово-офисного назначения оказывает фактор «физическое состояние объекта». Рациональный покупатель при приобретении объектов коммерческой недвижимости исходит из остаточной продуктивности объектов, т.е. временного интервала, в течение которого он сможет получать прибыль от владения объектом недвижимого имущества без существенных затрат на его реконструкцию и капитальный ремонт. На основании анализа рынка и по данным «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. степень влияния фактора «состояния» оценивается в отношении объектов торгово-офисного назначения примерно: до 95% для зданий класса АВ и до 45% для зданий класса С (таблицы 407-408, стр. 382).

Фактор «этажное расположение помещения в здании» также играет немаловажное значение в процессе ценообразования. Предполагается, что объекты, расположенные на первом этаже (основные площади) более привлекательны для потенциального покупателя и оцениваются рынком дороже, чем объекты, расположенные на этажах выше или ниже первого (цоколь, подвал). По данным «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. скидка к стоимости торгово-офисных помещений находящихся выше или ниже первого этажа может составлять до 34% (таблица 268 стр. 323).

Наличие отдельной входной группы в помещениях торгового и офисного назначения оказывает так же существенное влияние на стоимость коммерческого объекта. Предполагается, что объекты, имеющие отдельный вход с улицы, более привлекательны для покупателя торговой и офисной недвижимости и оцениваются рынком дороже, чем помещения, доступ к которым осуществляется через входную группу общую для нескольких помещений. Наличие отдельного входа в помещение, сопровождаемое соответствующей наружной рекламой (оформлением входной группы), обеспечивает удобство доступа в помещение и «неотвлечение» посетителей на соседние коммерческие объекты. По данным «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

– Нижний Новгород – 2021 г. скидка к стоимости торгово-офисных помещений, не оборудованных отдельной входной группой, по отношению к аналогичным объектам ее оборудованным может составлять примерно до 13% (таблица 300, стр. 340).

Другие факторы, характеризующие индивидуальные характеристики объектов торгово-офисного назначения, а также диапазоны влияния данных факторов на стоимость описаны в разделе 3 настоящего Отчета при описании корректировок.

#### 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Как правило, в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Характеризовать ликвидность возможно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

**Таблица – Ликвидность объекта оценки**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дней.	До 60	61-270	271-545	Более 545

В соответствии с аналитической информацией, представленной на ресурсе «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2774-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>), определены диапазоны значений сроков ликвидности объектов, аналогичных оцениваемым:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	<b>Производственные</b> здания и помещения	9	22	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>19</b>
2	<b>Складские</b> здания и помещения отапливаемые	2	14	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	3	14	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
4	<b>Гаражи</b> и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	3	13	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
5	<b>Быстровозводимые</b> здания и помещения универсального назначения	2	10	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
6	<b>Холодильники</b> - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	1	9	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
7	<b>Автозаправочные станции</b> и комплексы (АЗС)	10	21	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>19</b>
8	<b>Нефтебазы</b>	13	31	<b>21</b>	<b>18</b>	<b>23</b>	<b>27</b>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
9	<b>Сельскохозяйственные</b> здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	8	11	13
10	<b>Складские комплексы</b> (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	16	10	8	11	13
11	<b>Производственные комплексы</b> (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	14	28	19	16	21	25
12	<b>Сельскохозяйственные комплексы</b> (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	5	23	13	11	14	17
	Объекты общественного назначения						
13	<b>Административные (офисные)</b> помещения и здания	3	14	8	7	9	10
14	<b>Коммунально-бытовые</b> здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	19	12	10	13	16
16	<b>Торговые и развлекательные</b> здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	7	8
17	<b>Общественного питания</b> (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	12	7	6	8	9
18	<b>Гостиницы, отели</b> (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	<b>Базы отдыха, санатории</b>	7	14	10	8	11	13
21	<b>Автосалоны</b> (капитальные здания)	4	11	7	6	8	9
22	<b>Автосервисные и авторемонтные</b> здания и помещения	1	6	3	3	3	4
	Вспомогательные здания						
23	<b>Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости</b> вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,  
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

На основании представленных выше статистических данных, значения сроков ликвидности объектов оценки принимаются на следующем уровне (в размере среднего значения по регионам соответствующих групп: группа Б – г. Челябинск (областной центр), группа В - остальные города и населенные пункты Российской Федерации):

Так на основании представленной выше информации, диапазон сроков ликвидности для административных (офисных) помещений и зданий (в том числе объектов вспомогательного назначения) составляет от 3 до 14 месяцев.

Для осуществления дальнейших расчетов для административных (офисных) помещений и зданий (в том числе объектов вспомогательного назначения), расположенных в городах Б-группы, наиболее «типичный» срок экспозиции объектов оценки принимается на уровне среднего значения в размере 9 месяцев.

Рассчитанный наиболее «типичный» срок экспозиции для объектов оценки подтверждается также и данными о сроках экспозиции объектов-аналогов, подобранных для расчета рыночной стоимости объектов оценки (см. Копии объявлений по продаже объектов-аналогов в приложении № 3 настоящего Отчета).

### 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

#### 3.1. Выбор подходов и методов к оценке

Выбор подходов и методов расчета всегда продиктован целью оценки и видом определяемой стоимости. Для определения рыночной стоимости недвижимости обычно применяют три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на стоимость объектов недвижимости.

В соответствии с проведенным анализом, наилучшим вариантом использования оцениваемых нежилых помещений является их использование как объектов свободного коммерческого назначения (сегмент рынка торгово-офисной недвижимости – «объекты свободного назначения»), а оцениваемых зданий – как объектов коммунально-бытовой инфраструктуры.

Стоимость объектов оценки, в данной оценке была определена как согласованный результат применения следующих подходов:

##### 1) Для оценки нежилых помещений

- *сравнительного подхода*, который учитывает реальную рыночную ликвидность объекта недвижимости и базируется на принципе замещения, то есть предполагает, что рациональный покупатель не заплатит за конкретное имущество больше, чем ему обойдется приобретение на рынке аналогичного имущества, обладающего такой же полезностью. Для целей данной оценки в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнительного анализа продаж, который основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором покупаются и продаются аналогичные объекты недвижимости, при этом участники сделки принимают независимые индивидуальные решения.
- *доходного подхода*, который основан на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней) стоимости прав на будущий доход, т.е. основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках данного подхода был применен метод капитализации. Прямая капитализация дохода – это метод, позволяющий потоки денежных средств за первый период владения конвертировать в текущую стоимость объекта.

**Затратный подход** основан на определении затрат, необходимых для создания оцениваемых объектов недвижимости в существующем состоянии с учетом всех видов износа. По мнению оценщиков, затратный подход не может быть применен по отношению к рассматриваемым нежилым помещениям в связи с тем, что они не представляют собой отдельно стоящих зданий (нежилые помещения являются частью жилых и нежилых зданий). Определение доли затрат в общей стоимости строительства здания, приходящейся на оцениваемые встроенные помещения, приведет к большой погрешности при вычислениях. Также следует отметить, что формула «издержки плюс прибыль», в соответствии с которой, в общем случае, производится расчет стоимости объектов недвижимости методами затратного подхода, не отражает реальной рыночной стоимости недвижимости и не учитывает тенденций спроса и предложения на готовые объекты коммерческого назначения, сложившихся на текущий момент на рынке недвижимости. Таким образом, даже при условии использования этого подхода в расчетах, при согласовании результатов ему бы был придан наименьший вес, что незначительно сказалось бы на конечном результате оценки.

Согласно п. 1 ст. 552 ГК РФ «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования», однако в соответствии с нормой п.п. 1 п. 4. ст. 35 ЗК РФ «отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и

принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев: отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка...». Таким образом, у собственников помещений, которые нельзя выделить в натуре вместе с земельным участком, при их реализации нет обязанности передавать права распоряжения на земельный участок, расположенный под ними. В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ «при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей частью земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник». Таким образом, из анализа вышеуказанных норм законодательства, можно сделать вывод, что при продаже части здания (помещения), которое нельзя выделить в натуре вместе с земельным участком под ним, оно реализуется без передачи права распоряжения земельным участком, расположенного под зданием, в котором находится данное помещение, однако приобретатель помещения получает права пользования соответствующей частью земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

## **2) Для оценки нежилых зданий**

**- Затратный подход.** В затратном подходе стоимость нежилых зданий была определена как сумма стоимости участка земли и стоимости строительства новых объектов недвижимости (воспроизводства или замещения) за вычетом накопленного износа. При определении стоимости строительства улучшений был применен метод сравнительной стоимости единицы, при котором укрупненный показатель восстановительной стоимости единицы объема объектов-аналогов в ценах базового года, после сопоставления и внесения корректировок в удельные веса конструктивных элементов, умножается на количество таких единиц в оцениваемом объекте. Затем с помощью системы индексов стоимость оцениваемого объекта приводится к существующему уровню цен, действующих на дату оценки.

В соответствии с положениями п. 24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования». Для оценки нежилых зданий коммунально-бытового назначения, которые находятся в неудовлетворительном физическом состоянии и характеризуются отсутствием большого количества конструктивных элементов, был применен затратный подход, т.к. на рынке отсутствует достаточное количество предложений сопоставимых по состоянию и проценту готовности аналогов и других рыночных данных для проведения расчётов в рамках сравнительного и доходного подхода.

По состоянию на дату оценки права на земельные участки под оцениваемыми зданиями не оформлены, однако согласно требованиям п. 6 ФСО №7 «Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)». Таким образом, при применении методов затратного подхода при оценке зданий, необходимо провести расчёт стоимости земельных участков под зданиями (в части их площади застройки) с учётом типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка – долгосрочная аренда. Стоимость земельных участков в данной оценке определялась в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 года № 568-р. При определении рыночной стоимости земельных участков был применен сравнительный подход, а в его рамках метод сравнительного анализа продаж. В данном методе производится сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по наиболее важным ценообразующим факторам, а рыночная стоимость земельного участка получается как результат обобщения

скорректированных цен аналогов, с применением формулы наиболее вероятного значения. Другие подходы к оценке земельного участка не применялись: методик по применению затратного подхода (в чистом виде) при оценке стоимости земельных участков не существует; методами доходного подхода стоимость земельного участка определяется исходя из его доходности, однако на дату оценки не существует информации о доходности пустых земельных участков, а предположение, о доходности участка, исходя из его наилучшего и наиболее эффективного использования, приведёт к получению недостоверного результата, в результате принятия большого числа допущений и ограничений, а также расчёта стоимости улучшений, соответствующих наилучшему использованию не рыночными методами.

Сущность каждого из выбранных методов, алгоритм и расчетные формулы приведены в соответствующих разделах Отчета.

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение их итоговой стоимости оцениваемых объектов недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка, присвоение весовых коэффициентов каждому из примененных методов, вычисление окончательного значения рыночной стоимости объектов недвижимости. Согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из примененных подходов, производилось методом анализа иерархий.

### **3.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения затратного подхода**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период времени, без существенных задержек.

Согласно затратному подходу рыночная стоимость объекта недвижимости (Срын) определяется как сумма стоимости земельного участка (Сзу) и величины затрат на воспроизводство или замещение объекта недвижимости (стоимость нового строительства) (Сстр) за минусом накопленного износа (Сиз):

$$\text{Срын} = \text{Сзу} + \text{Сстр} - \text{Сиз}$$

Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Основные этапы при проведении расчетов стоимости улучшений в данном подходе следующие:

1. Определение стоимости прав собственности или аренды на земельный участок.
2. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений без учета износа (стоимость нового строительства).
3. Расчет величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора).
4. Определение накопленного износа улучшений.
5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки как суммы стоимости прав на земельный участок и затрат на воспроизводство (замещение) улучшений, за минусом накопленного износа.

#### **3.2.1. Методология расчета стоимости земельного участка**

По состоянию на дату оценки права на земельные участки под оцениваемыми зданиями не оформлены, однако согласно требованиям п. 6 ФСО №7 «Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного

земельного участка (выкуп или аренда)». Таким образом, при применении методов затратного подхода при оценке зданий, необходимо провести расчёт стоимости земельных участков под зданиями (в части их площади застройки) с учётом типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичных земельных участков – долгосрочная аренда:

№	Объект оценки	Расчётное значение площади застройки, м <sup>2</sup> *	Расчётное значение площади участка, функционально обеспечивающей эксплуатацию здания*	Потенциальное право	Категория земель	Предполагаемый вид разрешенного использования
3	Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10	$207,5 / 0,93 = 223,1$	$223,1 / 0,6 = 371,8$	Долгосрочная аренда	Земли населенных пунктов	Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения
4	Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216	$27,7 / 0,93 = 29,8$	$29,8 / 0,6 = 49,7$	Долгосрочная аренда	Земли населенных пунктов	Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения
6	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201	$210,7 / 0,93 = 226,6$	$226,6 / 0,6 = 377,7$	Долгосрочная аренда	Земли населенных пунктов	Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения

**Примечание:**

\* Согласно данным классификации складской недвижимости Knight Frank (<https://logistics.ru/warehousing/news/klassifikaciya-skladskih-pomeshcheniy-knight-frank>) площадь застройки производственно-складской недвижимости не должна превышать 60% площади участка. Поскольку заказчиком оценки не были предоставлены технические документы на оцениваемый объект капитального строительства (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета), расчет площади застройки оцениваемого помещения произведен оценщиком самостоятельно на основании информации об общей площади

объекта и коэффициента толщины стен ( $S_{эт}/S_{застр}$ ), то есть отношения площади этажа к площади застройки. В соответствии с данными, проведенными консалтинговой компанией «Аверс» в статье «Непродажная площадь» (<http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/>), определен коэффициент толщины стен для производственно-складских объектов:

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/](http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/). The page header includes the logo for 'Аверс консалтинговая группа' and navigation links: ГЛАВНАЯ, О НАС, УСЛУГИ, НОВОСТИ, КОНТАКТЫ, СТАТЬИ. A blue button labeled 'ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК' is visible in the top right.

The main content area features the title «НЕПРОДАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ» and a sub-header «НЕПРОДАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ». The text states: «Настоящая заметка содержит результаты исследования типичных соотношений площадей объектов, краткие пояснения и примеры возможных вариантов отношений, отдельно в приложении к заметке приведены определения площадей объектов, действующих на момент написания нормативных документов в отношении жилых, общественных и производственных зданий. Для удобства восприятия информации данные отдельно сведены в краткую табличную форму и проиллюстрированы. Во избежание разногласий, краткие определения площадей (компиляция нормативных определений) с визуализацией этих определений сведены в таблицу:»

Below the text is a diagram titled «Визуализация». It shows a large blue rectangle representing a building's footprint. Inside this rectangle, there are three smaller blue rectangles, each representing a column. Dashed lines above the main rectangle indicate the grid lines for the columns.

The text below the diagram explains: «Площадь застройки ( $S_{застр}$ ) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания (как жилого, так и нежилого) на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки.»

The left sidebar contains a list of publications and articles, including: «Оценка судом достоверности отчетов об оценке рыночной стоимости: мониторинг правоприменения по делам об оспаривании кадастровой стоимости» (dated 21 февраля 2022), «Р.О. Корсаков. Коэффициенты перехода между классами качества КО-ИНВЕСТ» (dated 20 октября 2021), «Н.П. Баринев. Модифицированный метод выделения. О границах корректного применения» (dated 11 мая 2021), and «Н.П. Баринев. Применение регрессионного анализа в задачах индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости» (dated 11 ноября 2020).

непродажная площадь аверс X «Непродажная площадь» | Ко X +

www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/

Авиабилеты Главная страница Яндекс Сервисы Яндекса Начальная страница Калькулятор стоимо...

**аверс**  
консалтинговая группа

ГЛАВНАЯ О НАС УСЛУГИ НОВОСТИ КОНТАКТЫ СТАТЬИ

ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

### ПУБЛИКАЦИИ, СТАТЬИ, СОАВТОРСТВО

Сотрудники ГК "Аверс" активно участвуют в методической и исследовательской деятельности

### ПОСЛЕДНИЕ СТАТЬИ

- Н.П. Баринов, В.А. Савиных. Оценка судом достоверности отчетов об оценке рыночной стоимости: мониторинг правоприменения по делам об оспаривании кадастровой стоимости  
21 февраля 2022
- Р.О. Корсаков. Коэффициенты перехода между классами качества КО-ИНВЕСТ  
20 октября 2021
- Н.П. Баринов. Модифицированный метод выделения. О границах корректного применения  
11 мая 2021
- Н.П. Баринов. Применение регрессионного анализа в задачах индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости  
11 ноября 2020

Особо отметим, что коэффициенты отношения площади этажа к площади застройки увеличиваются при:

- уменьшении толщины наружных стен для зданий одинаковой конфигурации и равных площадях застройки;
- приближении конфигурации здания к окружности при одинаковой толщине наружных стен и площади застройки (чем больше соотношение сторон прямоугольного здания, тем меньше коэффициент толщины стен при прочих равных показателях);
- увеличении площади застройки при сохранении конфигурации и толщины ограждающих конструкций.

Для выведения коэффициентов было проведено исследование около 1500 проектов строительства на территории Санкт-Петербурга. Информационной базой послужила база данных ГУП ГУИОН. Результаты исследования приведены в следующей таблице:

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Количество объектов, шт.	93	598	207	643
Коэффициент толщины стен (Sст/Sзастр)	0,9	0,87	0,93	0,78
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Коэффициент арендной площади (Sар/Sобщ)	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (Sпрод/Sобщая)	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент арендной (продаваемой) площади, кв. м (округленно)	800	1000	-	430

Указанные коэффициенты могут быть использованы в расчетах в случае:

- рассмотрении застройки земельного участка с пространственными характеристиками, позволяющими возвести здание оптимальной формы и размеров;
- конфигурации рассматриваемого здания, близкой к правильной геометрической форме;
- применении материалов и конструктивных схем, характерных для рассматриваемых функций;
- отсутствия большого количества частей зданий, учитываемых при расчете площади объекта, выступающих из плоскости наружных стен.

## Выбор подходов и методов к оценке стоимости земельного участка

Поскольку земельные участки являются активами особого рода, подходы к оценке их стоимости в некоторой части носят специфический характер. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков возможно использование следующих **методов**: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

При этом сравнительный подход реализуется применением метода сравнения продаж, метода выделения, метода распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Методик по применению затратного подхода (в чистом виде) при оценке стоимости земельных участков не существует. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

**Метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Согласно принципу остаточной продуктивности

земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счёт привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдаётся приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход, после покрытия всех затрат на привлечение других факторов, относится к земельному участку.

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Расчет в рамках данного метода основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. То есть, цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка.

**Метод капитализации земельной ренты** используется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет в рамках данного метода основан на определении дохода от владения земельным участком и делением его на ставку капитализации.

**Метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, приносящих доход. При этом оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется путем преобразования в текущую стоимость ожидаемой земельной ренты в виде арендных платежей или чистого операционного дохода за период владения землей и выручки от перепродажи участка или единого объекта недвижимости.

Поскольку на дату оценки есть достаточное количество доступной рыночной информации о ценах предложения купли-продажи не застроенных земельных участков в г. Челябинске, сопоставимых с оцениваемыми земельными участками по основным ценообразующим характеристикам, а также существует возможность проведения необходимых корректировок для сопоставления объектов оценки и объектов-аналогов по основным ценообразующим факторам (элементам сравнения), расчет рыночной стоимости земельных участков в данном Отчёте может быть осуществлен **методом сравнения продаж** (в рамках сравнительного подхода).

Сущность примененного метода, алгоритм и расчетные формулы приведены в соответствующем разделе Отчета.

### **Методология определения стоимости земельного участка сравнительным подходом**

Сравнительный подход – это методы оценки рыночной стоимости собственности, основанные на сравнении объекта оценки с другими подобными объектами недвижимости, которые были недавно проданы или выставлены на продажу на рынке. Методы сравнительного анализа продаж считаются наиболее "рыночными", позволяющими при активном рынке купли-продажи недвижимости определить наиболее вероятную стоимость оцениваемого объекта.

Данный подход считается наиболее эффективным при определении рыночной стоимости таких объектов недвижимости, как земельные участки из земель населённых пунктов, выделенных для строительства и эксплуатации нежилых объектов.

**Рыночная стоимость** – это 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.

Метод сравнения продаж применяется для оценки как занятых строениями и сооружениями земельных участков, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок на земельные участки, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами допускается использование цен предложения.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, либо о ценах спроса и предложения на данный тип объектов. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Практика показывает, что минимальная цена сделки равна максимальной цене спроса, максимальная цена сделки равна максимальной цене предложения. Средняя цена сделки находится в интервале между средней ценой спроса и средней ценой предложения.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При отборе и описании аналогов следует руководствоваться следующими общими правилами:

1. На основе анализа сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, формируется перечень ценообразующих характеристик (элементов сравнения), характерных для рассматриваемого сегмента. Выбирается единица сравнения.
2. Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка и местоположение.
3. Число аналогов было не менее трех.
4. При отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).
5. Информация об аналогах должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта, по каждому аналогу даются значения всех рассматриваемых ценообразующих характеристик.
6. В Отчете об оценке раскрываются источники информации об аналогах - указывается номер телефона, контактное лицо и/или наименование организации; для печатных изданий указываются: наименование издания, год, номер, номер страницы; для Интернет-источников: ссылка, наименование Интернет-сайта и/или наименование компании, дата обращения к соответствующей ссылке.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в Отчете об оценке в обязательном порядке:

1. Состав прав на объект оценки.
2. Условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств).
3. Условия продажи (платежа). Платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.
4. Время продажи (дата предложения).
5. Местоположение (учитывается привлекательность локального местоположения, транспортная доступность (близость станции метро, железной дороги, автомагистрали), близость областного центра и т.п.).
6. Физические характеристики (состав и наличие коммуникаций, размер, наличие на участке строений и т.п.).

Конкретный перечень рассматриваемых элементов сравнения в каждом случае должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости. Как правило, количество факторов, значения которых могут быть зафиксированы, зависит от степени активности и открытости рассматриваемого сегмента рынка.

При внесении корректировок в цены аналогов следует руководствоваться следующими общими правилами:

- Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается по каждому элементу сравнения путем прямого сопоставления аналога с объектом оценки.
- Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами: методом парных продаж; прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов; корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
- Выбор элементов сравнения, способ введения корректировок и их расчет должны быть обоснованы.
- Способ расчета и способ введения корректировок должен быть обоснован.
- Отказ от корректирования цен аналогов по каким-либо элементам сравнения должен быть аргументирован.
- Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%.
- Желательно, чтобы разброс скорректированных цен аналогов был не значительным.<sup>3</sup>

Согласование скорректированных цен аналогов и определение итоговой рыночной (или иной) стоимости объекта оценки производится с учетом количества и размера введенных корректировок, а также, принимая во внимание значимость элементов сравнения, по которым вводились корректировки. Выбор способа согласования скорректированных цен аналогов должен быть обоснован.

### ***Описание объектов-аналогов для расчета стоимости земельного участка***

В качестве аналогов для проведения сравнительного анализа подбирались свободные от построек земельные участки, расположенные в г. Челябинске, которые в настоящее время предлагаются к продаже. Участки предлагаются под строительство коммерческих (производственно-складских, административно-бытовых и коммунально-бытовых) объектов, и отличаются друг от друга в основном удобством и качеством местоположения.

Оригинальные тексты объявлений, подобранных для расчета объектов-аналогов, приведены в приложении № 3 «Информационные материалы оценки». Стоит отметить, что в распоряжении оценщика имеется достаточно большое количество информации об объектах-аналогах (согласно данным анализа рынка общее количество предложений земельных участков

<sup>3</sup> В соответствии с требованиями СТО АРМО 1.01-2008 – «В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов».

из земель населенных пунктов, предназначенных для коммерческого (в том числе производственно-складского) использования, в г. Челябинске на дату оценки составляет 185 шт. – см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки), предлагаемых к продаже по состоянию на дату оценки: столь большой массив информации не может быть представлен в рамках настоящего Отчета с описанием причин выбора и отказа принятия к расчёту каждого аналога. Согласно п. 22в ФСО №7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». При подборе объектов-аналогов для осуществления расчетов оценщиком соблюдался принцип замещения, который гласит, что максимальная цена любой собственности определяется минимальной суммой, за которую ее владельцем может быть приобретен другой объект такой же полезности. При этом, основными критериями отбора объектов-аналогов, принимаемых к расчету, являлись: расположение в г. Челябинске, принадлежность участков к одной категории земель, одному варианту разрешенного использования или иным сопоставимым видам разрешенного использования, сопоставимый размер, отсутствие на участке каких-либо улучшений, а также наиболее сопоставимые по характеристикам локального местоположения. Кроме того, учитывая требования СТО АРМО 1.01-2008 – «В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов» в качестве принятых для расчёта аналогов, были оставлены лишь те аналоги, которые удовлетворяли указанному требованию.

Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу, которая приведена ниже – см. раздел Отчёта 3.2.2. Расчет стоимости земельного участка.

Подбираемые аналоги никогда не могут быть идентичны оригиналу. Учесть всю совокупность факторов, влияющих на стоимость земельного участка практически не возможно, поэтому для проведения расчетов нами были выбраны несколько элементов сравнения, по которым производилось сравнение объекта оценки с выбранными объектами-аналогами.

В качестве единицы сравнения для подобранных аналогов была выбрана цена предложения за 1 кв.м общей площади земельного участка, это объясняется предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым, данные объекты позиционируются при сделках купли-продажи.

Характер и степень отличий подобранных объектов-аналогов от оцениваемого земельного участка были установлены в разрезе следующих элементов сравнения:

- состав прав на объект оценки;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- время продажи;
- цена предложения (скидка на уторговывание);
- местоположение;
- назначение участка;
- наличие улучшений на участке;
- наличие коммуникаций;
- размер земельного участка.

Первые четыре элемента сравнения являются обязательными, вводятся всегда, и объяснения их применения не требуют. Состав последующих выбранных для проведения расчетов элементов сравнения объясняется типом оцениваемого объекта и его основными ценообразующими характеристиками. Для земельных участков наиболее важными в формировании его цены является местоположение и размер.

В результате определения и внесения корректировок в цены аналогов мы получим рыночную стоимость оцениваемого участка.

Описание сопоставимых объектов-аналогов с указанием их основных ценообразующих характеристик приведено в разделе Отчёта 3.2.2. Расчет стоимости земельного участка.

## Обоснование корректировок

При вычислении корректировок в данном случае были использованы два метода: метод анализа вторичного рынка, когда величины корректировок базируются на рыночных данных, и метод качественного анализа, который основывается на мнении эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Значения всех использованных корректировок подтверждены путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

**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 (по данным критериям условия продажи типичные).

**Корректировка на передаваемые юридические права.** Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Размер корректировки на передаваемые юридические права устанавливается согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г. (см. таб. 12, стр. 86 Справочника).

Таблица 12 . Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	под индустриальную застройку			
	Собственность	1,00	1,17	1,33
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,87	1,00

**Корректировка на условия финансирования и налогообложения** не бралась в расчет, так как все объекты продаются на открытом рынке за расчет денежными средствами.

**Корректировка на дату продажи** не вводилась, так как продажа выбранных для расчетов аналогов осуществляется в настоящее время (цены продавцов).

**Корректировка на условия финансирования и налогообложения** не бралась в расчет, так как все объекты продаются на открытом рынке за расчет денежными средствами.

**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, поэтому поправка не применяется.

**Корректировка на дату продажи** не вводилась, так как продажа выбранных для расчетов аналогов осуществляется в настоящее время (цены продавцов).

**Корректировка на цену предложения.** Данная корректировка отражает тот факт, что цена объектов, выставленных на продажу, учитывает мнение только одной стороны – продавца. Рыночная же цена объекта – это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена, учитывающая интересы обеих сторон сделки и являющаяся, как правило, следствием торга между сторонами. При заключении сделок купли-продажи продавец, учитывая свои интересы, обычно устанавливает наибольшую цену объекта, а в процессе торга, несколько уступает в цене, то есть имеет место «уторговывание». Величина скидки на уторговывание зависит от ликвидности объекта и степени активности (развитости) рынка. Оценке подлежат участки из земель населенных пунктов, которые на дату оценки не оформлены, предполагаемый вид разрешенного использования участков: Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения. В соответствии с данными произведенного анализа рынка (см. раздел Отчета 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки) на дату оценки на рынке г. Челябинска представлено значительное количество предложений земельных участков коммерческого назначения. Кроме того, ограниченность рынка земельных участков, обусловленная невозможностью такого ресурса как земля, создает избыток спроса на данном сегменте рынка и как следствие высокий уровень конкуренции между потенциальными покупателями. Описанные обстоятельства позволяют сделать вывод о достаточной развитости и активности сегмента рынка земельных участков под производственное строительство. На дату проведения оценки общеэкономическая ситуация в стране крайне нестабильна, подвержена существенным кризисным влиянием, что в свою очередь оказывает влияние на рынок недвижимости, обуславливая его волатильность. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г., скидка на торг составляет (см. подраздел 13.1 «Значения скидок на торг на активном рынке» Справочника (табл. 106, стр. 269)):

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке.  
Значения коэффициентов, усредненные по городам  
России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный  
интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

Размер скидки в диапазоне от 6,8% до 11,7% характерен для высоколиквидных объектов в условиях экономической стабильности, размер скидок в диапазоне от 11,7% до 16,7% характерен для низколиквидных объектов. Учитывая отсутствие оформления прав на оцениваемые участки, текущую экономическую ситуацию и волатильность рынка недвижимости, скидку на торг возможно принять на максимальном уровне в размере 16,7%. Значение корректировки подтверждено путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества).

**Корректировка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости – один из основных видовых признаков, отражающих уникальность каждого конкретного объекта. В каждом конкретном случае (применительно к каждому конкретному объекту) местоположение объекта недвижимости характеризуется рядом факторов, присущих данному объекту.

Стоит отметить, что показатель удобства местоположения является комплексным, то есть осуществляется одновременное разнонаправленное совокупное влияние некоторого числа характеристик местоположения. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г», факторы, определяющие местоположение земельного участка, представлены следующим образом:

- 1) Местонахождение земельного участка в пределах города (раздел 10.1 Справочника, таблица 80, стр. 248). Данная группа объединяет в себя следующие факторы: 1) удалённость объекта от центральной части города; 2) ценность территории (привлекательность и удобство территориальных и экономических зон города); 3) инфраструктура района расположения объекта (социальная инфраструктура, транспортная инфраструктура, инженерная инфраструктура);
- 2) Наличие свободного подъезда к участку (раздел 10.5 Справочника, таблица 114, стр. 302). Данная группа объединяет в себя следующие факторы: 4) расположение объекта в квартале застройки (первая, вторая линия, в глубине квартала застройки с подъездом через соседние участки или в объезд);
- 3) Расположение земельного участка относительно автомагистралей (таблица 100, стр. 214); Интенсивность транспортного потока (раздел 10.4 Справочника, таблица 108, стр. 292). Данная группа объединяет в себя следующие факторы: 5) тип подъездной автодороги.

Размер применяемого поправочного коэффициента устанавливается на основании сопоставления оценщиком характеристик местоположения рассматриваемого объекта оценки с характеристиками объектов-аналогов.

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г, степень влияния групп фактора местоположения находится в следующих диапазонах:

- Местонахождение земельного участка в пределах города (раздел 10.1 Справочника, таблица 80, стр. 248) – степень влияния данного фактора на стоимость участка, расположенного в самом дорогом районе города при сравнении с участком в самом дешёвом районе города в среднем 1,39 (39%):

Таблица 80 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,78	0,92
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,65	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,69	0,82
Окраины города, промзоны	0,73	0,62	0,83
<b>Под коммерческую застройку</b>			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,62	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,56	0,73
<b>Под жилую застройку</b>			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,94
Зоны автомагистралей	0,72	0,64	0,80
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,71	0,85
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73

- Наличие свободного подъезда к участку (раздел 10.5 Справочника, таблица 114, стр. 302) – степень влияния данного фактора на стоимость участка со свободным подъездом, к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) в среднем 1,18 (18%);

Таблица 114. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд). Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,10	1,25

- Расположение земельного участка относительно автомагистрали (раздел 10.2 Справочника, таблица 100, стр. 214) – степень влияния данного фактора на стоимость участка, расположенного в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог в среднем 1,12 (12%);

Таблица 100. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,02	1,22
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,14	1,43

- Интенсивность транспортного потока (раздел 10.4 Справочника, таблица 108, стр. 292) – степень влияния данного фактора на стоимость участка, расположенного близ автодорог с высокой интенсивностью движения при сравнении с участком, находящемся близ автодорог с низкой интенсивностью движения в среднем 1,24 (24%):

Таблица 108. Отношение цен земельных участков в зависимости от интенсивности транспортного потока (категория автодороги). Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль федеральных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,24	1,15	1,33
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль территориальных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,21	1,12	1,30
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль основных городских автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,18	1,08	1,27

Примечание к таблице: Несмотря на то, что в используемом при вычислении корректировки на местоположении «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г, корректировка на интенсивность транспортного потока описана для земельных участков, предназначенных для размещения придорожного сервиса, оценщиком принимается возможным использовать данный фактор (корректировку) и для участков иного коммерческого назначения (в том числе, торгово-офисного, рекреационного, индустриального и т.п.). Поскольку данный фактор позволяет учесть разницу в автомобильном трафике и удобстве подъездных путей объекта оценки и подобранных для расчетов объектов-аналогов, вне зависимости от варианта их использования (сегмента рынка).

**Таким образом, существенное различие между сравниваемыми участками по фактору местоположения может изменять стоимость участка в среднем 2,28 раз (или 128%).**

Поскольку характеристики местоположения носят качественный, а не количественный характер, необходима их оцифровка (присвоение качественным признакам некоторых числовых значений). Оценочные шкалы разрабатываются индивидуально по каждому параметру сравнения (критерию фактора местоположения).

Для оцифровки качественных показателей оцениваемого объекта и объектов-аналогов была использована балльная система оценок, при которой по каждому из выбранных критериев фактора местоположения производилось ранжирование качественных характеристик, при этом каждой категории присваивался свой балл. Для оцифровки была выбрана пятибалльная шкала, при этом наихудшей характеристике каждого критерия соответствует 1 балл, а наилучшей - 5 баллов по каждому из выбранных критериев. В зависимости от числа градаций критерия ему присваивались промежуточные числовые значения от 1 до 5, при этом каждый критерий может быть «разбит» на разное количество категорий в зависимости от его экономического содержания, от чего и зависел шаг балла. Каждое числовое значение категории каждого критерия имеет свою описанную качественную характеристику и обоснование. Различный шаг баллов описывает лишь «чувствительность» изменения конкретного критерия фактора местоположения, при изменении его характеристик. Методика проведения математического анализа допускает применение к различным критериям различного шага баллов, главным условием является единство размера шкалы для всех выбранных критериев фактора, описывающих зависимость.

1) Удалённость объекта от центральной части города. Стоимость объектов изменяется по мере удаления от центральной части города: как правило, объекты, расположенные в центре города, в большинстве случаев, ценятся дороже относительно объектов расположенных на отдалённых от центра города территориях. Данная зависимость обусловлена, в основном, удобством транспортного сообщения объектов, расположенных в центральной части города с другими районами города, а так же сосредоточением зон деловой активности в центре и вдоль основных транспортных артерий (центральных улиц города). «Удалённость объекта от центральной части города» - является одним из основных ценообразующих факторов местоположения для объектов коммерческого назначения, что подтверждается данными статьи «Влияние удаленности локальной городской территории от геометрического центра города на стоимость недвижимости»// Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. ISSN 1999-2645. — №4 (36). Номер статьи: 3606. Дата публикации: 27.10.2013 г., кроме того, зависимость цены участков коммерческого назначения от «удалённости объекта от центральной части города» установлена и подтверждена в рамках ОТЧЕТА № 15-01148/20 от 23.09.2020 г. «ОБ ИТОГАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАТЕГОРИИ «ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ», РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ» по состоянию на 01.01.2020.

В качестве центральной точки г. Челябинске для проведения расчётов принята удаленность от «площади Революции».

Фактор «удалённости от центральной части города» имеет существенное влияние на стоимость объектов торгово-офисного назначения – это обусловлено наличием высокой деловой активности, высокого пешеходного и транспортного трафика центральной части города, что в значительной степени влияет на «узнаваемость» и «раскрученность» объектов

находящихся на данной территории. Ограниченность земельных ресурсов в историческом центре города всегда обуславливает самую высокую стоимость объектов находящихся на данной территории.

**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «удалённость объекта от центральной части города»**

Расстояние от «площади Революции»	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
< 1 км	5	В данную группу входят территории в г. Челябинске, расположенные на расстоянии до 1 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
свыше 1 - до 3 км	4	В данную группу входят территории в г. Челябинске, расположенные на расстоянии свыше 1 до 3 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
свыше 3 - до 5 км	3	В данную группу входят территории в г. Челябинске, расположенные на расстоянии свыше 3 до 5 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
свыше 5 – до 10 км.	2	В данную группу входят территории в г. Челябинске, расположенные на расстоянии свыше 5 до 10 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
> 10 км	1	В данную группу входят территории в г. Челябинске, расположенные на расстоянии свыше 10 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам

2) Ценность городской территории (привлекательность и удобство административных районов города). Данная характеристика отражает общие тенденции в ценообразовании на рынке недвижимости, сложившиеся в конкретном административном районе в г. Челябинске, иначе говоря, рассматриваемая характеристика отражает степень привлекательности и уровень развитости рынка недвижимости на административном уровне. В качестве индикатора, характеризующего средний уровень цен на недвижимость в районе, а соответственно его привлекательность, принимаем отношение стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по административным районам в г. Челябинске к средней стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по всем районам в г. Челябинске. Необходимо отметить, что классически показатель стоимости жилья считается показателем общего экономического состояния рынка, а соответственно отражает тенденции, характеризующие рынок целиком, то есть всех объектов недвижимого имущества (жилых помещений, объектов торгово-офисного и производственно-складского назначения, а также земельных участков под ними). Данные выводы также подтверждаются методикой определения арендной платы за землю на территории города Челябинска, утверждаемой решениями Челябинской городской думы (см. Решение Челябинской городской Думы Челябинской области от 24 июня 2008 года N 32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска» (с изменениями на 17 июня 2019 года)), согласно которым ко всем сегментам рынка (под жилье, объекты торгово-офисного и производственно-складского назначения т.д.) принимаются одни и те же коэффициенты, учитывающие особенности расположения участка в г. Челябинске (K2). В соответствии с проведенным анализом ценовой информации, представленной на сайте <http://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-rayon-prodazha>, было установлено, что на протяжении всего периода наблюдений средней стоимости жилых помещений в г. Челябинске с разбивкой по административным районам в г. Челябинске, отношение стоимости жилья в каждом районе по отношению к средней стоимости по всем районам сохранялось примерно на одном уровне. Таким образом, расчёт шкалы числовых значений для оцифровки фактора местоположения, возможно произвести на основании анализа соотношений средних цен за

анализируемый период в расчёте на 1 кв.м площади объектов недвижимого имущества по административным районам в г. Челябинске к средней стоимости по всему городу.

Административный район г. Челябинска	Средняя стоимость за весь период наблюдений, руб./кв.м	Отношение стоимости соответствующего района к средней по городу
Калининский	64835	1,07
Курчатовский	63953	1,06
Ленинский	54846	0,91
Металлургический	44613	0,74
Советский	63224	1,05
Тракторозаводский	53846	0,89
Центральный	77273	1,28
Среднее значение:	60 370	1

№	Тип сделки	Город	Район	Кол-во комнат	Цена за	Дата
548	Продам	Челябинск	Калининский	Все	за м2	64835
549	Продам	Челябинск	Курчатовский	Все	за м2	63953
550	Продам	Челябинск	Ленинский	Все	за м2	54846
551	Продам	Челябинск	Металлургический	Все	за м2	44613
552	Продам	Челябинск	Советский	Все	за м2	63224
553	Продам	Челябинск	Тракторозаводский	Все	за м2	53846
554	Продам	Челябинск	Центральный	Все	за м2	77273

Таким образом, проанализировав коэффициенты отношения стоимости 1 кв.м общей площади жилья по каждому административному району в г. Челябинске к средней стоимости по всем районам на протяжении всего периода наблюдения, вся совокупность муниципальных районов в г. Челябинске была разбита на пять равных групп в порядке возрастания стоимости жилья.

**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Соотношение среднего уровня цен на недвижимость в административном районе в г. Челябинске»**

Коэффициенты отношения стоимости соответствующего района к средней по городу	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
от 0,74 до 0,84	1	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 0,74 до 0,84: Металлургический район.
от 0,85 до 0,95	2	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 0,85 до 0,95: Тракторозаводский, Ленинский район.

Коэффициенты отношения стоимости соответствующего района к средней по городу	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
от 0,96 до 1,06	3	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 0,96 до 1,06: Курчатовский, Советский район.
от 1,07 до 1,17	4	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 1,07 до 1,17: Калининский район.
от 1,18 до 1,28	5	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 1,18 до 1,28: Центральный район, также к данной категории отнесены территории Советского района, расположенные в культурном и историческом центре города.

3) Расположение объекта в квартале застройки (первая, вторая линия, в глубине квартала застройки). При прочих равных условиях объекты коммерческого назначения, расположенные на первой линии зданий от проезжей части ценятся на рынке дороже относительно объектов расположенных на второй линии зданий от проезжей части и объектов, расположенных в глубине квартала застройки. Данная особенность обуславливается удобством доступа к объектам, расположенным на первых («красных») линиях, их просматриваемостью с автодороги, высоким уровнем пешеходных и транспортных потоков, что является факторами привлечения дополнительного потока клиентов (обеспечивает большую проходимость места).

**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Расположение объекта в квартале застройки»**

Расположение объекта в квартале застройки	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Первая линия	5	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется непосредственно с проезжей части городской автомобильной дороги (между проезжей частью и объектом отсутствуют другие здания и сооружения). Здания / помещения просматриваются с автодороги.
Первая линия (вход в помещение с торца или со двора здания) / Вторая линия, имеется видимость с проезжей части	4	В данную группу входят участки въезд на территорию которых осуществляется с первой линии автодороги, однако основная территория участка расположена на второй линии, а также объекты капитального строительства, расположенные на первой линии городской автомобильной дороги (между проезжей частью и объектом отсутствуют другие здания и сооружения), однако помещения или вход в здание осуществляется с торца или со двора здания.
Вторая линия	3	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется с проезжей части городской автомобильной дороги минуя первую линию зданий данной проезжей части (между проезжей частью и объектом расположена одна линия других зданий и сооружений). Здания / помещения не просматриваются с автодороги. Для крупных промышленных площадок – к данной группе относятся объекты, расположенные на вторых линиях (до 500 м от основной въездной автодороги территории промышленной базы)

Расположение объекта в квартале застройки	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования	2	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется с проезжей части городской автомобильной дороги минуя более одной линии зданий данной проезжей части (между проезжей частью и объектом расположено более одной линии других зданий и сооружений). Здания / помещения не просматриваются с автодороги, подъезд к ним затруднен. Для крупных промышленных площадок – к данной группе относятся объекты, расположенные в глубине территории площадки (свыше 500 м от основной въездной автодороги территории промышленной базы), подъезд к объекту осуществляется по внутриплощадочным (внутриквартальным) дорогам общего пользования.
В глубине квартала застройки, с доступом по закрытой территории	1	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется с проезжей части городской автомобильной дороги минуя более одной линии зданий данной проезжей части (между проезжей частью и объектом расположено более одной линии других зданий и сооружений). Здания / помещения не просматриваются с автодороги, подъезд к ним затруднен. Для крупных промышленных площадок – к данной группе относятся объекты, расположенные в глубине территории площадки (свыше 500 м от основной въездной автодороги территории промышленной базы), подъезд к объекту осуществляется по внутриплощадочным (внутриквартальным) дорогам закрытой (заводской или другой аналогичной) территории

4) Инфраструктура района расположения объекта (социальная инфраструктура, транспортная инфраструктура, инженерная инфраструктура). Уровень развития инфраструктуры района расположения объектов недвижимости в значительной степени имеет влияние на их стоимость. В отношении объектов коммерческого назначения преобладающее значение играют факторы социальной и транспортной инфраструктуры, как обеспечивающие высокие пешеходные и транспортные потоки.

**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Инфраструктура района»**

Уровень развития инфраструктуры района	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Высокий	5	Социальная инфраструктура и окружение: в ближайшем окружении присутствуют объекты социальной направленности (жилые здания, дошкольные и школьные образовательные учреждения, отделения почты и банков, торговые объекты, аптеки и др.), являющиеся местами притяжения большого количества людей, как следствие – высокие пешеходные и транспортные потоки. Для промышленных территорий – окружение составляют торгово-складские базы, строительные рынки, торговые комплексы оптовых продаж и т.п.; Транспортная инфраструктура: асфальтированные дороги хорошего качества; в ближайшем окружении присутствуют остановки общественного транспорта. Удобство подъезда (как на личном так и на общественном транспорте) является фактором повышающим проходимость места; Инженерная инфраструктура: территории обеспечены всеми централизованными коммуникационными системами.
Высокий / средний	4	Средние характеристики между инфраструктуры между высоким уровнем и средним уровнем

Уровень развития инфраструктуры района	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Средний	3	Социальная инфраструктура и окружение: ближайшее окружение составляют в основном жилые массивы, отсутствуют крупные коммерческие объекты, привлекающие в рассматриваемый район жителей других районов. Для промышленных территорий – окружение составляют крупные производственно-складские базы, логистические комплексы и т.п.; Транспортная инфраструктура: асфальтированные дороги хорошего качества; в ближайшем окружении присутствуют остановки общественного транспорта; Инженерная инфраструктура: территории обеспечены всеми централизованными коммуникационными системами.
Средний / низкий	2	Средние характеристики между инфраструктурой между средним и низким уровнем
Низкий	1	Социальная инфраструктура и окружение: ближайшее окружение составляют в основном производственные территории / садовые товарищества / частный жилой сектор, жилые массивы находятся на достаточном удалении, вблизи отсутствуют объекты, привлекающие большие потоки потенциальных клиентов. Для промышленных территорий – в окружении отсутствуют территории крупных производственно-складских баз (заводов) или объект находится в глубине крупной промышленной площадки т.п.; Транспортная инфраструктура: асфальтированные и(или) грунтовые дороги хорошего качества; в ближайшем окружении отсутствуют остановки общественного транспорта. Низкая транспортная доступность является фактором в существенной степени снижающим пешеходные и транспортные потоки; Инженерная инфраструктура: территории обеспечены основными централизованными коммуникационными системами (электроснабжение, газоснабжение и(или) отопление, водоснабжение), однако могут быть трудности с подключением каких-либо коммуникаций в связи с расстоянием до ближайших сетей, либо вообще отсутствует возможно подключения каких-либо-сетей.

5) Тип подъездной автодороги. При прочих равных условиях объекты, расположенные на главных городских, основных межрайонных автомобильных дорогах района ценятся на рынке дороже относительно объектов расположенных на районных и внутриквартальных автодорогах района. Данный фактор, наряду со многими другими, является обуславливающим интенсивность транспортных и пешеходных потоков.

**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Тип подъездной автодороги»**

Тип подъездной автодороги	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Магистральные дороги и улицы общегородского значения	5	Основные транспортные и функционально-планировочные оси города. Обеспечивают международные, республиканские, региональные и городские связи. Имеют выходы на внешние автомобильные дороги, к аэропортам, крупным зонам отдыха и поселениям в регионе. Городская асфальтированная автомобильная дорога с покрытием хорошего качества с высокой интенсивностью транспортного потока, наличием большого количества маршрутов общественного транспорта, в основном центральные городские дороги с выездом из города.

Тип подъездной автодороги	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Магистральные дороги и улицы межрайонного значения	4	Основные транспортные каналы города. Обеспечивают связи различных функционально-планировочных частей города (районов). Городская асфальтированная автомобильная дорога с покрытием хорошего качества с высокой интенсивностью транспортного потока, наличием большого количества маршрутов общественного транспорта.
Магистральные улицы районного значения	3	Основные оси районов. Обеспечивают связи в пределах жилых районов и производственных зон, а также между ними. Районная асфальтированная автомобильная дорога с покрытием хорошего качества со средней интенсивностью транспортного потока, возможно наличие небольшого количества маршрутов общественного транспорта.
Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	2	Транспортные связи в пределах жилых районов и микрорайонов. Связи с магистральными улицами общегородского и районного значения. Асфальтированная и(или) грунтовая автомобильная дорога хорошего качества с низкой интенсивностью транспортного потока, без движения регулярного общественного транспорта.
Дороги и улицы местного значения в производственных и коммунально-складских зонах	1	Транспортные связи в пределах производственных и коммунально-складских зон. Асфальтированная и(или) грунтовая автомобильная дорога хорошего качества с низкой интенсивностью транспортного потока, в основном без движения регулярного общественного транспорта.

Необходимо отметить, что рассмотренные выше критерии имеют разное влияние на фактор местоположения объектов недвижимости. Для оценки степени влияния критериев на местоположение воспользуемся методом анализа иерархий (МАИ), предложенного Т. Саати (описание метода см. в разделе 4.1.1. Метод анализа иерархий (МАИ) Отчёта).

### Сопоставление относительной важности критериев

Критерий	Над критерием	Насколько важнее	Присвоен бал (В <sub>i</sub> )
4)	1)	Существенное преимущество	5
4)	2)	Незначительное преимущество	3
4)	3)	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2
4)	5)	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2
5)	1)	Существенное преимущество	5
5)	2)	Незначительное преимущество	3
5)	3)	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2
3)	1)	Незначительное преимущество	3
3)	2)	Равноценное	1
2)	1)	Незначительное преимущество	3

### Вычисление весов критериев

Критерии	1)	2)	3)	4)	5)	Расчёт	Вес критерия (d <sub>i</sub> )
1)	1	0,33	0,33	0,2	0,2	0,337	0,056
2)	3	1	1	0,33	0,33	0,800	0,132
3)	3	1	1	0,5	0,5	0,944	0,156
4)	5	3	2	1	2	2,268	0,374
5)	5	3	2	0,5	1	1,719	0,282
<b>Сумма</b>						<b>6,067</b>	<b>1,000</b>
Отношение согласованности экспертных оценок (OS)							2,56%

В расчете перемножаются баллы по критериям и произведение возводится в степень 1/5, (по числу критериев -5).

На основании принятой градации факторов установлено, что максимальная разница между объектом, характеризующимся наилучшим и наихудшим местоположением может достигать 4 баллов, при этом минимальная разница в суммарных баллах составляет 0,01

Степень влияния фактора местоположения на стоимость объекта недвижимости, установлена в рамках описания текущей корректировки на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г и для объектов промышленного назначения составляет 2,28 раз (или 128%).

Таким образом, предельная корректировка на местоположение составит:

- в случае лучшего местоположения максимальная корректировка составит: 128%;

- в случае худшего местоположения максимальная корректировка составит:  $1 - 1 / (1 + 128\% / 100) = 56,1\%$ ;

Таким образом, исходя из значения степени влияния фактора местоположения на стоимость объекта недвижимости удельный показатель его стоимости, отражающий влияние фактора местоположения на 0,01 разницы суммарных баллов объекта оценки и i-го объекта-аналога и составляет:

- в случае лучшего местоположения базового объекта (объекта оценки) по сравнению с объектом-аналогом  $P_y = 128\% / (4 / 0,01) = 0,32\%$

- в случае худшего местоположения базового объекта (объекта оценки) по сравнению с объектом-аналогом  $P_y = 56,1\% / (4 / 0,01) = 0,14\%$ ;

Таким образом, при ранжировании по выбранным критериям фактора местоположения объекта оценки и объектов-аналогов, в соответствии с бальной шкалой их оценок, с учётом присвоенных весовых коэффициентов по каждому критерию, будет рассчитан суммарный балл объекта оценки и каждого объекта-аналога по фактору местоположения. В результате значение поправочного коэффициента по фактору «местоположение» ( $K_m$ ) будет рассчитано по следующей формуле:

$$K_m = \Delta S_i * P_y,$$

где  $\Delta S_i$  - разницы суммарных баллов объекта оценки и i-го объекта-аналога:

$$\Delta S_i = S_o - S_{a_i},$$

где  $S_o$ ,  $S_{a_i}$  – суммарный балл по фактору местоположения объекта оценки и объектов-аналогов соответственно.

**Корректировка на назначение участка.** Объект оценки и все выбранные для расчетов аналоги относятся к землям населённых пунктов (поселений), предназначены для промышленного использования (строительство и эксплуатация объектов производственно-складского назначения), в связи с чем корректировка не требуется.

Согласно п. 9 ст.1, ч. 2 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки.

Исходя из положений п. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Частью 4 ст.37 Градостроительного кодекса также установлено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующими правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Учитывая изложенное, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки вид разрешенного использования земельного участка из предусмотренных градостроительным регламентом основных и вспомогательных видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны выбирается соответствующим правообладателем самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Сравнение участков по целевому назначению и предполагаемому (разрешенному) использованию зданий, для строительства которых выделены данные участки, в рамках данного Отчёта не производилось, т.к. каждый конкретный инвестор, учитывая свои финансовые возможности, может «воплотить в жизнь» практически любой проект по застройке рассматриваемых земельных участков, с получением в результате абсолютно различной итоговой доходности, приходящейся на каждый участок. Кроме того следует, отметить что даже при рассмотрении конкретного инвестиционного проекта по постройке на рассматриваемых участках зданий, для застройки которыми они выделены, их доходность в зависимости от финансовых возможностей собственников (покупателей), а также качества и эффективности менеджмента организации будущего бизнеса может изменяться в несколько раз, в связи с чем провести сравнение «пустых» участков по их предполагаемой застройке с достаточной степенью достоверности не возможно.

**Корректировка на наличие возможности заведения на участок железнодорожной ветки** учитывает зависимость стоимости земельных участков за счёт наличия на участке железнодорожной ветки.

Для определения размера поправки воспользуемся данными аналитической информации Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», представленной в разделе «Корректировки рыночной стоимости земельных участков на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>):

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной <b>автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними <b>автодорогами и площадками с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной <b>железнодорожной веткой</b> , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - <b>для участков производственного и складского назначения</b>	1,04	1,24	1,13
6	<b>Огражденные</b> по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,08	1,28	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
8	Обеспеченные системой <b>освещения</b> территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечание к таблице: При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Корректировка на наличие возможности заведения на участок железнодорожной ветки рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{жд} = \left( \frac{K_{оо}}{K_{оа}} - 1 \right) \cdot 100\%,$$

где Кжд – корректировка на наличие возможности заведения на участок железнодорожной ветки;  
Коо, Коа – числовое значение коэффициента объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

**Корректировка на наличие на участке зданий и сооружений** учитывает скидку (надбавку) на наличие эксплуатируемых и/или незавершенных строительством зданий и сооружений.

При наличии на участках подобранных объектов-аналогов строений, требующих демонтажа, расчистки территории участка, либо располагающих на своей территории элементы благоустройства, такие как ограждение или асфальтирование участка, необходимо применение соответствующей корректировки.

Размер корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений определяется на основании аналитической информации Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», представленной в разделе «Корректировки рыночной стоимости земельных участков на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2022 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>).

#### на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	1,03	0,92

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и / или улучшениями, подлежащими сносу, дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов и т.п.:

№	Характеристика участка	Коэффициент отношения стоимости участка с соответствующими характеристиками к стоимости пустого земельного участка (Кдем)
1	Земельные участки с расположенными на них многолетними насаждениями, требующие расчистки для возможности застройки участка, и (или) участки с расположенными на них строениями (фундаменты, либо ветхие сооружения), требующими демонтажа, занимающими до 10% от общей площади участка, материалы которых не подлежат вторичному использованию	0,92
2	Земельные участки с расположенными на них строениями (фундаменты, либо ветхие сооружения), требующими демонтажа, занимающими до 30% от общей площади участка, материалы которых не подлежат вторичному использованию	0,85 (середина нижнего диапазона значений)

№	Характеристика участка	Коэффициент отношения стоимости участка с соответствующими характеристиками к стоимости пустого земельного участка (Кдем)
3	Земельные участки с расположенными на них строениями (каменные строения незавершенные строительством), требующими демонтажа, занимающими до 50% от общей площади участка, материалы которых не подлежат вторичному использованию	0,78

Размер корректировки на наличие на участке ограждения определяется на основании аналитической информации Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», представленной в разделе «Корректировки рыночной стоимости земельных участков на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>). Исследование рынков земельных участков показывает, что участки обеспеченные ограждением, дороже аналогичных участков без ограждения. Вариация значений зависит от материала и качества забора:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной <b>автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними <b>автодорогами и площадками с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной <b>железнодорожной веткой</b> , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - <b>для участков производственного и складского назначения</b>	1,04	1,24	1,13
6	<b>Огражденные</b> по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,08	1,28	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
8	Обеспеченные системой <b>освещения</b> территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечание: при достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Для наглядности применения корректировки, произведем распределение характеристик ограждений с присвоением им соответствующих значений коэффициентов из представленных выше диапазонов:

№	Характеристика ограждения	Коэффициент корректировки к стоимости пустого (незастроенного) участка (Когр)
1	Каменный кирпичный, либо из бутового камня забор в хорошем (новом) состоянии	1,28
2	Каменный бетонный (железобетонный) забор в хорошем состоянии / Каменный кирпичный, либо из бутового камня забор в удовлетворительном состоянии	1,17

№	Характеристика ограждения	Коэффициент корректировки к стоимости пустого (незастроенного) участка (Когр)
3	Каменный бетонный (железобетонный, шлакоблочный) забор в удовлетворительном состоянии	1,08
4	Металлический забор в хорошем (новом) состоянии	1,10
5	Металлический забор в удовлетворительном состоянии	1,07
6	Деревянный забор	1,05

Размер корректировки на наличие на участке асфальтового покрытия (Касф) определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости- 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальной местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г, представленных в разделе 10.8 «Элемент сравнение – асфальтирование участка» в таблице 124 (стр. 314):

Таблица 124 . Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Обратная корректировка (инт.)
Земельные участки под индустриальную застройку				
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,81	0,94	1 / 0,88 = 1,14 (1,06–1,23)

Значение корректировки на наличие на участке зданий и сооружений (Кул) рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Кул} = \left( \frac{\text{Когро} * \text{Касфо} * \text{Кдемо}}{\text{Когра} * \text{Касфа} * \text{Кдема}} - 1 \right) * 100\% = \left( \frac{\text{Кмо}}{\text{Кма}} - 1 \right) * 100\%$$

где Кул – корректировка, учитывающая наличие на участке зданий и сооружений;  
Когро, Когра – числовое значение коэффициента, учитывающего наличие на участке эксплуатируемых сооружений (забор / ограждение) объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;  
Касфо, Касфа – числовое значение коэффициента, учитывающего наличие асфальтирования участка объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;  
Кдемо, Кдема – числовое значение коэффициента, учитывающего наличие на участке ветхих, аварийных объектов (требующих демонтажа) / необходимость расчистки территории объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;  
Кмо, Кма - мультипликативный коэффициент, учитывающий наличие на участке зданий и сооружений объекта оценки и объекта-аналога, соответственно. Рассчитывается как произведение числового значения коэффициентов, учитывающих:  
- наличие на участке эксплуатируемых сооружений (забор / ограждение), Когр;  
- наличие асфальтирования участка, Касф;  
- наличие асфальтирования участка, Касф;  
- наличие на участке ветхих, аварийных объектов (требующих демонтажа) / необходимость расчистки территории, Кдем.

**Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка.** В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Размер корректировки на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка определяется на основании аналитической информации Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>).

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

Значение корректировки на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка (Ккф) рассчитывается по следующей формуле:

$$Ккф = \left( \frac{Кконфо}{Кконфа} - 1 \right) * 100\%$$

где: Кконфо, Кконфа – числовое значение коэффициента, учитывающего конфигурацию, форму, рельеф земельного участка объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

**Корректировка на коммуникации, подведенные к участку** учитывает наличие разного вида коммуникаций. В общем случае, основными коммуникациями, подводимыми к участкам, являются водоснабжение, водоотведение, электричество и теплоснабжение (газоснабжение). Наличие на земельном участке инженерного подключения (выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям, а также оплата подключения) к основным коммуникационным системам является фактором, в значительной мере повышающим привлекательность объекта, и как следствие его стоимость.

Данных о фактическом подключении оцениваемых участков к сетям электроснабжения отсутствует, другие центральные коммуникации к территории участков не подведены, имеется возможность подведения и подключения основных систем коммуникаций (теплоснабжение/газоснабжение, водоснабжение и водоотведение).

Согласно данным аналитической информации Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», представленной в разделе «Корректировки рыночной стоимости земельных участков на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2022 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04->

2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda), корректировка на наличие систем водоснабжения и водоотведения при подключении к централизованным сетям или при устройстве автономных (локальных) систем не предусмотрена, таким образом, учитывая фактическое отсутствие у аналогов подключения к данным системам, объект оценки и все подобранные объекты-аналоги признаются равноценными по данной характеристике:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			<b>1,00</b>
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	<b>1,12</b>
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	<b>1,07</b>
5	Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	<b>1,08</b>
6	Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	<b>1,07</b>
7	Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>	1,08	1,27	<b>1,16</b>
8	Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,06	1,20	<b>1,12</b>

Значение корректировки на наличие коммуникаций (Кк) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_k = \left( \frac{K_{\text{комо}}}{K_{\text{кома}}} - 1 \right) * 100\%$$

где: Ккомо, Ккома – числовое значение коэффициента, учитывающего наличие на участке коммуникаций объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

**Корректировка на площадь (размер) земельного участка.** Необходимость внесения данной корректировки обуславливается тем, что в зависимости от категории земель, а также разрешенного целевого использования, рынком определяется предпочтительный размер земельного участка. При этом земельные участки с «недостаточной», либо с «избыточной» площадью являются менее предпочтительными и, следовательно, оцениваются рынком дешевле. Размер корректировочных коэффициентов, определяющих степень влияния размера земельного участка коммерческого назначения на его стоимость, был определен на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г. (см. раздел 10.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 111-168). В рассматриваемом источнике описана зависимость цены на земельные участки под индустриальную (коммерческую) застройку от размера участка из земель поселений (населенных пунктов) (таблица 32, стр. 116 Справочника):

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

### 3.2.2. Расчет стоимости земельного участка

*Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчетная площадь: 371,8 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0611001:10)*

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_2128606961#extended">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_2128606961#extended</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot_promnaznacheniya_2336877461">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot_promnaznacheniya_2336877461</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2312375531">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2312375531</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2036341888">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2036341888</a>
Адрес	г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41 (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0611001:10)	г. Челябинск, р-н Калининский, ул. Механическая (кад. номер: 74:36:0608003:2241)	г. Челябинск, р-н Ленинский (ориентир – ул. Игуменка, 93) (кадастровый номер - 74:36:0314009:45)	г. Челябинск, р-н Советский, автодорога "Меридиан" (кад. номер: 74:36:0412001:22)	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Енисейская (часть общего участка с кад. номером 74:36:0000000:47386)
Площадь участка, кв.м.	371,8	531	4 233	4 000	5 000
Цена продажи земельного участка, руб.		900 000	6 500 000	4 700 000	4 500 000
<b>Цена продажи земельного участка, руб./м2</b>		<b>1 695</b>	<b>1 536</b>	<b>1 175</b>	<b>900</b>
Передаваемые юридические права	долгосрочная аренда	собственность	краткосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность
Корректировка		-14,00%	14,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная цена		1 458	1 751	1 175	774
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		1 458	1 751	1 175	774

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Дата предложения	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		1 458	1 751	1 175	774
Цена продажи	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-16,7%	-16,7%	-16,7%	-16,7%
Скорректированная цена		1 215	1 459	979	645
Местоположение и окружение					
- удаленность от центра	5,9	5,6	6,6	9,8	7,8
- Административный район города	Калининский	Калининский	Ленинский	Советский	Ленинский
- линия дороги	первая линия	Вторая линия	первая линия	Вторая линия	Вторая линия
- уровень инфраструктуры	Средний / низкий	Средний / низкий	Средний	Средний	Низкий
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы межрайонного значения  (подъезд с а/д Меридиан)	Магистральные дороги и улицы межрайонного значения  (подъезд с а/д Меридиан)	Дороги и улицы местного значения в производственных и коммунально-складских зонах
- удаленность объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент d1 - 0,056	2	2	2	2	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,132	4	4	2	3	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,156	5	3	5	3	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,374	2	2	3	3	1
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,282	2	3	4	4	1
Суммарный балл по фактору местоположения (Sai, Sб)	2,732	2,702	3,406	3,226	1,5
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,03	-0,674	-0,494	1,232

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	0,32	0,32	0,14	0,14	0,32
<i>Корректировка</i>		0,96%	-9,44%	-6,92%	39,42%
<i>Скорректированная цена</i>		1 227	1 321	911	899
Назначение участка	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения)	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для эксплуатации существующей территории гаражей)	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для размещения комплекса автоуслуг (V класс опасности))	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для строительства складского корпуса)	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для проектирования и расширения промплощадки)
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		1 227	1 321	911	899
Наличие на участке железнодорожной ветки	оценивается как не застроенный	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		1 227	1 321	911	899
Наличие на участке зданий и сооружений	оценивается как не застроенный	нет	нет	Имеется фундамент, требующий демонтажа	нет
- коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (забор / ограждение) (Корг)	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (асфальтовое покрытие) (Касф)	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие на участке ветхих, аварийных объектов (требующих демонтажа) (Кдем)	1	1	1	0,92	1
Мультипликативный коэффициент, учитывающий наличие на участке зданий и сооружений (Км)	1,000	1,000	1,000	0,920	1,000
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	8,7%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		1 227	1 321	990	899

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Инженерно-геологические условия, конфигурация	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
- Коэффициент, учитывающий конфигурацию, форму, рельеф земельного участка (Кконф)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Корректировка, Ккф</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		1 227	1 321	990	899
Коммуникации, подведенные к участку	Оценивается как не застроенный. Есть возможность подключения всего набора коммуникаций	Имеется подключение к электроснабжению 380 В. Есть возможность подключения остальных коммуникаций	Участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: - электроснабжение, - газоснабжение, - водоснабжение, - водоотведение	Есть возможность подключения всего набора коммуникаций	Есть возможность подключения всего набора коммуникаций
- Коэффициент корректировки на коммуникации (Кком)	1,00	1,12	1,43	1,00	1,00
<i>Корректировка</i>		-10,7%	-30,3%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		1 096	921	990	899
Размер земельного участка, кв.м.	371,8	531	4 233	4 000	5 000
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		1 096	921	990	899
<b>Скорректированная цена по генеральной совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:</b>		<b>1 096</b>	<b>921</b>	<b>990</b>	<b>899</b>
Суммарная корректировка:		25,66%	53,74%	15,62%	53,42%
<b>Среднее значение скорректированных цен по генеральной совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:</b>	<b>977</b>				
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		12,18%	-5,73%	1,33%	-7,98%
Обоснование отказа от принятия к расчёту		Принят к расчёту, отклонение менее 20%	Принят к расчёту, отклонение менее 20%	Принят к расчёту, отклонение менее 20%	Принят к расчёту, отклонение менее 20%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )			89		
Коэффициент вариации ( $C_v$ )			9,11%		

**Примечание:** В соответствии с разделом 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 «Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» «Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%» - данная рекомендация относится к объектам, имеющим развитый и активный рынок. В данном случае суммарное значение корректировок к стоимости Аналогов превышает указанное значение. Данное обстоятельство связано с тем, что земля является невозполняемым, то есть ограниченным ресурсом, в связи с чем на рынке на дату оценки не существует равноценных по локальному местоположению, и может не быть равноценных по размеру и назначению объектов-аналогов. На дату оценки на рынке земли г. Челябинска представлено незначительное количество земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми по основным ценообразующим характеристикам: размер, назначение, местоположение, правовой статус, коммуникационная оснащённость. Следует отметить, что такие характеристики как местоположение, назначение, правовой статус, размер и коммуникационная оснащённость земельного участка могут изменять стоимость объектов в разы. Для расчёта рыночной стоимости объекта оценки подбирались наиболее сопоставимые с оцениваемым объекты по местоположению, по назначению, которые были предложены на рынке недвижимости, однако характеристики локального местоположения, передаваемых юридических прав на участок и коммуникационная оснащённость различаются. По всем различающимся характеристиками были введены доказанные и обоснованные поправки, выведенные на основании анализа рыночных тенденций и экономических закономерностей. Следует отметить, что при исключении из расчётов характеристики коммуникационной оснащённости и / или передаваемых прав и локального местоположения суммарное значение корректировок по Аналогам не превышало бы 30%. Скорректированные стоимости подобранных объектов-аналогов составляют ровный ряд. На основании произведенного Оценщиком анализа индивидуальных характеристик Аналогов, а также сопоставления их скорректированных цен с полученным рядом скорректированных цен аналогов, Оценщиком было принято решение принять данный Аналог в расчет. Таким образом, в силу ограниченности земельных ресурсов, малого количества предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим характеристикам, рекомендации п. 6 раздела 8.6.5.1 СТО АРМО 1.01.-2008 в рамках данного Отчёта не представляется возможным соблюсти в полном объеме, однако не соблюдение данного пункта рекомендаций при расчете скорректированной стоимости объектов-аналогов, в конечном счете, не приводит к искажению итогового результата.

### ***Проверка ряда скорректированных цен аналогов***

В соответствии с требованиями п. 8.6.5.1. СТО АРМО 1.01-2008 – «Желательно, чтобы разброс скорректированных цен аналогов был не значительным. В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов». Отклонение скорректированной цены каждого принятого для расчёта аналога от средней величины находится в пределах рекомендуемых значений, следовательно данные аналоги могут быть приняты для расчёта итогового значения стоимости.

Для определения итогового значения оцениваемого объекта, необходимо провести процедуру согласования скорректированных цен аналогов. Любой процесс проведения расчетов, в том числе и процесс вычисления поправок, допускает наличие погрешностей, которые различаются между собой характером и величиной.

С целью выбора способа согласования скорректированных цен и расчета итоговой стоимости объекта оценки проведем анализ однородности выборки путем расчета коэффициента вариации ( $C_v$ ), который показывает меру относительного разброса случайной величины (процентное отношение среднеквадратического отклонения к среднему арифметическому) по формуле:

$$Cv = \frac{\sigma}{\bar{x}} * 100\%$$

где: Cv – коэффициент вариации;

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение);

$\bar{x}$  – средняя арифметическая величина выборки;

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$$

где: x – значение конкретного показателя;

n – число показателей/

**Источник информации:** См.: Теория статистики: учебник / под ред. Р.А. Шмойловой. 3-е изд., перераб. Москва, 2001. С. 187; Общая теория статистики : учебник / Т.В. Рябушкин [и др.]. Москва, 1981. С. 107; Социально-экономическая статистика : учеб. для вузов / под ред. Б.И. Башкатова. Москва, 2002. С. 66.

Коэффициент вариации (Cv) характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая равномерность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и, если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

**Источник информации:** Белоусова, С. Н. Маркетинг: учебное пособие по специальностям экономики и управления / С. Н. Белоусова. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2014. – 381 с.

При однородности выборки и достаточной равномерности значений скорректированных цен аналогов (Cv < 20%-33%) для их согласования и расчета стоимости объекта оценки, возможно использовать полученное среднее арифметическое значение ( $\bar{x}$ ).

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	89
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	977
Коэффициент вариации (Cv)	9,11%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб/м<sup>2</sup></b>	<b>977</b>
<b>Стоимость земельного участка – Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 371,8 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0611001:10), руб. (НДС не предусмотрен)</b>	<b>363 249</b>

**Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 49,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0512001:216)**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_2128606961#extended">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_2128606961#extended</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot_promnaznacheniya_2336877461">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot_promnaznacheniya_2336877461</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2312375531">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2312375531</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2036341888">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2036341888</a>
Адрес	г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1 (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0512001:216)	г. Челябинск, р-н Калининский, ул. Механическая (кад. номер: 74:36:0608003:2241)	г. Челябинск, р-н Ленинский (ориентир – ул. Игуменка, 93) (кадастровый номер - 74:36:0314009:45)	г. Челябинск, р-н Советский, автодорога "Меридиан" (кад. номер: 74:36:0412001:22)	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Енисейская (часть общего участка с кад. номером 74:36:0000000:47386)
Площадь участка, кв.м.	49,7	531	4 233	4 000	5 000
Цена продажи земельного участка, руб.		900 000	6 500 000	4 700 000	4 500 000
<b>Цена продажи земельного участка, руб./м2</b>		<b>1 695</b>	<b>1 536</b>	<b>1 175</b>	<b>900</b>
Передаваемые юридические права	долгосрочная аренда	собственность	краткосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность
Корректировка		-14,00%	14,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная цена		1 458	1 751	1 175	774
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		1 458	1 751	1 175	774
Дата предложения	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		1 458	1 751	1 175	774
Цена продажи	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-16,7%	-16,7%	-16,7%	-16,7%
Скорректированная цена		1 215	1 459	979	645
Местоположение и окружение					
- удаленность от центра	1,8	5,6	6,6	9,8	7,8
- Административный район города	Центральный	Калининский	Ленинский	Советский	Ленинский
- линия дороги	Вторая линия	Вторая линия	первая линия	Вторая линия	Вторая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний / низкий	Средний	Средний	Низкий

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
- подъездная дорога	Магистральны е дороги и улицы районного значения	Магистральны е дороги и улицы районного значения	Магистральны е дороги и улицы межрайонного значения  (подъезд с а/д Меридиан)	Магистральны е дороги и улицы межрайонного значения  (подъезд с а/д Меридиан)	Дороги и улицы местного значения в производствен ных и коммунально- складских зонах
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент d1 - 0,056	4	2	2	2	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,132	5	4	2	3	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,156	3	3	5	3	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,374	3	2	3	3	1
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,282	3	3	4	4	1
Суммарный балл по фактору местоположения (Sаi, Sб)	3,32	2,702	3,406	3,226	1,5
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,618	-0,086	0,094	1,82
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	0,32	0,32	0,14	0,32	0,32
<i>Корректировка</i>		<i>19,78%</i>	<i>-1,20%</i>	<i>3,01%</i>	<i>58,24%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>1 455</i>	<i>1 441</i>	<i>1 008</i>	<i>1 021</i>
Назначение участка	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения)	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для эксплуатации существующей территории гаражей)	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для размещения комплекса автоуслуг (V класс опасности))	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для строительства складского корпуса)	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для проектирования и расширения промплощадки)
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>Скорректированная цена</i>		1 455	1 441	1 008	1 021
Наличие на участке железнодорожной ветки	оценивается как не застроенный	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		1 455	1 441	1 008	1 021
Наличие на участке зданий и сооружений	оценивается как не застроенный	нет	нет	Имеется фундамент, требующий демонтажа	нет
- коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (забор / ограждение) (Корг)	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (асфальтовое покрытие) (Касф)	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие на участке ветхих, аварийных объектов (требующих демонтажа) (Кдем)	1	1	1	0,92	1
Мультипликативный коэффициент, учитывающий наличие на участке зданий и сооружений (Км)	1,000	1,000	1,000	0,920	1,000
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	8,7%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		1 455	1 441	1 096	1 021
Инженерно-геологические условия, конфигурация	ровный спланированный и рельеф	ровный спланированный и рельеф			
- Коэффициент, учитывающий конфигурацию, форму, рельеф земельного участка (Кконф)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Корректировка, Ккф</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		1 455	1 441	1 096	1 021

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Коммуникации, подведенные к участку	Оценивается как не застроенный. Есть возможность подключения всего набора коммуникаций	Имеется подключение к электроснабжению 380 В. Есть возможность подключения остальных коммуникаций	Участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: - электроснабжение, - газоснабжение, - водоснабжение, - водоотведение	Есть возможность подключения всего набора коммуникаций	Есть возможность подключения всего набора коммуникаций
- Коэффициент корректировки на коммуникации (Кком)	1,00	1,12	1,43	1,00	1,00
<i>Корректировка</i>		-10,7%	-30,3%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		1 299	1 004	1 096	1 021
Размер земельного участка, кв.м.	49,7	531	4 233	4 000	5 000
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		1 299	1 004	1 096	1 021
<b>Скорректированная цена по генеральной совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:</b>		<b>1 299</b>	<b>1 004</b>	<b>1 096</b>	<b>1 021</b>
Суммарная корректировка:		44,48%	45,50%	11,71%	72,24%
<b>Среднее значение скорректированных цен по генеральной совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:</b>		<b>1 105</b>			
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		17,56%	-9,14%	-0,81%	-7,60%
Обоснование отказа от принятия к расчёту		Принят к расчёту, отклонение менее 20%	Принят к расчёту, отклонение менее 20%	Принят к расчёту, отклонение менее 20%	Принят к расчёту, отклонение менее 20%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )		135			
Коэффициент вариации (Cv)		12,22%			

**Примечание:** см. выше в текущем разделе Отчёта.

### **Проверка ряда скорректированных цен аналогов**

Методика представлена выше в текущем разделе Отчёта.

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	135
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	1105
Коэффициент вариации (Cv)	12,22%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб/м<sup>2</sup></b>	<b>1 105</b>
<b>Стоимость земельного участка – Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 49,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0512001:216), руб. (НДС не предусмотрен)</b>	<b>54 919</b>

**Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 377,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0715006:201)**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_2128606961#extended">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_2128606961#extended</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot_promnaznacheniya_2336877461">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot_promnaznacheniya_2336877461</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2312375531">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2312375531</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2036341888">https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2036341888</a>
Адрес	г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3 (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0715006:201)	г. Челябинск, р-н Калининский, ул. Механическая (кад. номер: 74:36:0608003:2241)	г. Челябинск, р-н Ленинский (ориентир – ул. Игуменка, 93) (кадастровый номер - 74:36:0314009:45)	г. Челябинск, р-н Советский, автодорога "Меридиан" (кад. номер: 74:36:0412001:22)	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Енисейская (часть общего участка с кад. номером 74:36:0000000:47386)
Площадь участка, кв.м.	377,7	531	4 233	4 000	5 000
Цена продажи земельного участка, руб.		900 000	6 500 000	4 700 000	4 500 000
<b>Цена продажи земельного участка, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>1 695</b>	<b>1 536</b>	<b>1 175</b>	<b>900</b>
Передаваемые юридические права	долгосрочная аренда	собственность	краткосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность
Корректировка		-14,00%	14,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная цена		1 458	1 751	1 175	774
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена		1 458	1 751	1 175	774
Дата предложения	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		1 458	1 751	1 175	774
Цена продажи	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-16,7%	-16,7%	-16,7%	-16,7%
Скорректированная цена		1 215	1 459	979	645
Местоположение и окружение					
- удаленность от центра	8,1	5,6	6,6	9,8	7,8
- Административный район города	Курчатовский	Калининский	Ленинский	Советский	Ленинский
- линия дороги	В глубине квартала застройки, с доступом по закрытой территории	Вторая линия	первая линия	Вторая линия	Вторая линия
- уровень инфраструктуры	Низкий	Средний / низкий	Средний	Средний	Низкий
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в производственных и коммунально-складских зонах	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы межрайонного значения (подъезд с а/д Меридиан)	Магистральные дороги и улицы межрайонного значения (подъезд с а/д Меридиан)	Дороги и улицы местного значения в производственных и коммунально-складских зонах
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент d1 - 0,056	2	2	2	2	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,132	3	4	2	3	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,156	1	3	5	3	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,374	1	2	3	3	1
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,282	1	3	4	4	1

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Суммарный балл по фактору местоположения (Sаi, Sб)	1,32	2,702	3,406	3,226	1,5
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	-1,382	-2,086	-1,906	-0,18
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	0,32	0,14	0,14	0,14	0,14
<i>Корректировка</i>		<i>-19,35%</i>	<i>-29,20%</i>	<i>-26,68%</i>	<i>-2,52%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>980</i>	<i>1 033</i>	<i>718</i>	<i>629</i>
Назначение участка	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения)	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для эксплуатации существующей территории гаражей)	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для размещения комплекса автоуслуг (V класс опасности))	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для строительства складского корпуса)	земли населённых пунктов под индустриальную застройку (Для проектирования и расширения промплощадки)
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>980</i>	<i>1 033</i>	<i>718</i>	<i>629</i>
Наличие на участке железнодорожной ветки	оценивается как не застроенный	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>980</i>	<i>1 033</i>	<i>718</i>	<i>629</i>
Наличие на участке зданий и сооружений	оценивается как не застроенный	нет	нет	Имеется фундамент, требующий демонтажа	нет
- коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (забор / ограждение) (Корг)	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (асфальтовое покрытие) (Касф)	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие на участке ветхих, аварийных объектов (требующих демонтажа) (Кдем)	1	1	1	0,92	1
Мультипликативный коэффициент, учитывающий наличие на участке зданий и сооружений (Км)	1,000	1,000	1,000	0,920	1,000

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	8,7%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		980	1 033	780	629
Инженерно-геологические условия, конфигурация	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
- Коэффициент, учитывающий конфигурацию, форму, рельеф земельного участка (Кконф)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Корректировка, Ккф</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		980	1 033	780	629
Коммуникации, подведенные к участку	Оценивается как не застроенный. Есть возможность подключения всего набора коммуникаций	Имеется подключение к электроснабжению 380 В. Есть возможность подключения остальных коммуникаций	Участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: - электроснабжение, - газоснабжение, - водоснабжение, - водоотведение	Есть возможность подключения всего набора коммуникаций	Есть возможность подключения всего набора коммуникаций
- Коэффициент корректировки на коммуникации (Кком)	1,00	1,12	1,43	1,00	1,00
<i>Корректировка</i>		-10,7%	-30,3%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		875	720	780	629
Размер земельного участка, кв.м.	377,7	531	4 233	4 000	5 000
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		875	720	780	629
<b>Скорректированная цена по генеральной совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:</b>		<b>875</b>	<b>720</b>	<b>780</b>	<b>629</b>
Суммарная корректировка:		44,05%	73,50%	35,38%	16,52%
<b>Среднее значение скорректированных цен по генеральной совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:</b>	<b>751</b>				
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		16,51%	-4,13%	3,86%	-16,25%
Обоснование отказа от принятия к расчёту		Принят к расчёту, отклонение менее 20%	Принят к расчёту, отклонение менее 20%	Принят к расчёту, отклонение менее 20%	Принят к расчёту, отклонение менее 20%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )			103		
Коэффициент вариации ( $C_v$ )			13,72%		

**Примечание:** см. выше в текущем разделе Отчёта.

### Проверка ряда скорректированных цен аналогов

Методика представлена выше в текущем разделе Отчёта.

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	103
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	751
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	13,72%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб/м<sup>2</sup></b>	<b>751</b>
<b>Стоимость земельного участка – Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 377,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0715006:201), руб. (НДС не предусмотрен)</b>	<b>283 653</b>

### 3.2.3. Методология определения стоимости улучшений в затратном подходе

Методология расчета затрат на воспроизводство (замещение) зданий или сооружений основана на определении стоимости нового строительства объектов путем сложения прямых и косвенных издержек, имеющих место при создании объектов.

<b>Прямые затраты</b> (затраты, непосредственно связанные со строительством объекта):	<b>Косвенные затраты</b> (расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству):
<ul style="list-style-type: none"> <li>· стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;</li> <li>· стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;</li> <li>· основную заработную плату строительных рабочих;</li> <li>· стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей;</li> <li>· прибыль и накладные расходы подрядчика</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· затраты на подготовку территории строительства;</li> <li>· затраты на проектные и изыскательские работы;</li> <li>· прочие затраты и работы;</li> <li>· содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор;</li> <li>· другие виды косвенных издержек</li> </ul>

**Определение значений прямых издержек** основано на применении общих правил определения сметной стоимости строительства, изложенных в действующих нормативных и руководящих документах.

Расчеты значений прямых издержек могут быть выполнены одним из двух способов:

- пересчетом известной величины сметной стоимости строительства с применением индексов;
- путем составления восстановительной сметы на объект оценки.

При наличии для объекта оценки проектно-сметной документации значение прямых издержек определяется как величина сметной стоимости строительства, пересчитанная на дату оценки с помощью индексов, учитывающих отношение текущего уровня цен в строительстве к ценам принятым в качестве базисных (индексный метод).

При отсутствии проектно-сметной документации на объект оценки следует восстановить смету одним из двух способов:

- по укрупненным сметным нормативам (метод сравнительной единицы);
- по сборникам единичных расценок и прейскурантам (метод количественного анализа).

Использование укрупненных сметных нормативов для вычисления прямых издержек допустимо для типовых проектных решений зданий и сооружений, а также повторно применяемых экономических индивидуальных проектов.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости применяют следующие виды укрупненных показателей:

- укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);
- укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
- прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЭС);
- укрупненные показатели восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов (УПВС).

При этом стоимость строительно-монтажных работ может приводиться с разбивкой по видам работ и комплексам строительных конструкций (метод разбивки на компоненты).

**Значения косвенных издержек**, как правило, определяются как процент от прямых издержек по рыночным данным.

### ***Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений без учета износа***

**Затраты на воспроизводство** объекта оценки - это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение** объекта оценки – это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В связи с тем, что в распоряжении оценщиков не имеется проектной документации на объект оценки, со спецификациями по количеству примененных при строительстве объекта материалов и конструкций, составление локальной сметы затруднено. Поэтому для расчета стоимости улучшения был выбран метод оценки с использованием *укрупненных сметных нормативов (метод сравнительной стоимости единицы)* и соответственно рассчитывались *затраты на воспроизводство* объекта оценки.

Для расчёта восстановительной стоимости части оцениваемых объектов метод сравнительной стоимости единицы проводился с использованием данных «КО-ИНВЕСТ».

Расчет строится на основе удельных стоимостных показателей в уровне сметных цен (установленных в сборнике) на единицу объема, затем с помощью системы индексов эти показатели пересчитываются в уровень цен 2022 года.

Основной формулой расчета является:

$$\text{Сстр} = (\text{УПВС}_{\text{базовый год}} + \text{Ка}) * \text{V} * \text{Ко} * \text{И}_{\text{базовый год}-2022} * \text{НДС} * \text{ПП}$$

где:

Сстр - сумма затрат на воспроизводство (замещение) объекта в текущих ценах (стоимость нового строительства), руб.;

УПВС<sub>базовый год</sub> - удельный показатель единицы (1 м<sup>3</sup>, 1 м<sup>2</sup>) восстановительной стоимости объекта-аналога в ценах базового года по сборнику, устанавливается по соответствующему Сборнику «КО-ИНВЕСТ»;

Ка – абсолютные поправки - поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания, руб./м<sup>3</sup> (м<sup>2</sup>, пог.м);

Ко – относительные поправки - Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания, % (доли);

Относительные поправки Ко в общем случае в себя включают:

V - абсолютная величина строительного объема / площади / протяженности оцениваемого объекта (1 м<sup>3</sup>, 1 м<sup>2</sup>, 1 м.п.);

**И<sub>базовый</sub>** год-2022 – корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений, с учетом регионально-экономического коэффициента для Челябинской области:

Наименование сборника	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Индексы цен в строительстве» №118, с 01.01.2021 по 01.01.2022 г. (для Челябинской обл.)	1,114	1,068	1,059	1,061	1,056	1,045	1,056	1,078	1,028	1,033
Индексы цен в строительстве» №118, с 01.01.2020 по 01.01.2022 г. (для Челябинской обл.)	1,033	0,900	0,913	0,911	0,903	0,922	0,927	0,963	0,927	0,952

Окончание таблицы

Наименование сборника	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Индексы цен в строительстве» №118, с 01.01.2021 по 01.01.2022 г. (для Челябинской обл.)	0,979	1,009	1,051	1,047	1,083	1,034	1,033	1,022	1,018	0,978
Индексы цен в строительстве» №118, с 01.01.2020 по 01.01.2022 г. (для Челябинской обл.)	0,841	0,850	0,975	0,885	1,039	0,892	0,952	0,864	0,788	0,657

**НДС** – при расчете затрат необходимо учесть налог на добавленную стоимость в размере 20 % – **1,20**.

**ПП** – предпринимательская прибыль, это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет называть данный проект финансово оправданным для застройщика.

Абсолютные поправки **Ка** в общем случае включают в себя:

**Со** – поправка на различия в конструктивных элементах (может быть использована как относительная поправка при расчёте удельного веса конструктивных элементов - Куд);

**Сст** – поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (может быть использована как относительная поправка при расчёте удельного веса конструктивных элементов - Куд);

**Сh** – поправка на различие в высоте этажа здания;

**Сподв** – поправка на наличие подвалов;

**Сфон** – поправка на наличие фонарей;

**Сфунд** – поправки на фундамент;

**Спроч** – поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем (может быть использована как относительная поправка при расчёте удельного веса конструктивных элементов - Куд).

В отношении объектов оценки, по которым фактический материал конструктивных элементов в значительной степени отличается от табличного материала конструктивных элементов, необходимо к стоимости удельного показателя единицы восстановительной стоимости объекта аналога внести соответствующую абсолютную корректировку. Размер корректировки определяется на основании Приложений к изданиям КО-ИНВЕСТ «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» и рассчитывается по формуле:

$$K_a = C_o = C_c * (k_o / k_a - 1),$$

где:

**Со** – поправка на различия в конструктивных элементах;

**Сс** – стоимость конструктивного элемента для справочного здания или сооружения;

$K_0$  и  $K_a$  – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого (различающегося) конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

В отношении объектов оценки, по которым высота этажа в значительной степени отличается от табличного значения высоты, необходимо к стоимости удельного показателя единицы восстановительной стоимости объекта аналога внести соответствующую абсолютную корректировку. Размер корректировки определяется на основании Приложений к изданиям КО-ИНВЕСТ «Поправка на различие в высоте этажа» и рассчитывается по формуле:

$$C_h = (C_{\text{пер}} + C_{\text{пол}} + 0,6 \times C_{\text{карк}}) \times ((h_a - h_0)/h_0),$$

где:

$C_{\text{пер}}$ ,  $C_{\text{пол}}$ ,  $C_{\text{карк}}$  — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);  
 $h_0$ ,  $h_a$  — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Относительные поправки  $K_0$  в общем случае включают в себя:

$V_0$ ,  $S_0$  – поправки на различия в объеме или площади, соответственно;

$K_{\text{сейсм}}$  – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$K_{\text{пз}}$  – корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли.

$K_{\text{уд}}$  – корректировочный коэффициент, используемый при корректировке удельных весов конструктивных элементов (по методике Сборников КО-ИНВЕСТ корректировку на различие конструктивных элементов также можно проводить путем внесения абсолютных поправок  $K_a$ );

Количество применяемых корректировочных коэффициентов, из числа перечисленных, устанавливается для каждого конкретного случая, а числовые значения берутся в соответствии с требованиями, определенными в соответствии с требованиями, определенными в сборниках КО-ИНВЕСТ.

### ***Расчет величины предпринимательской прибыли (ПП)***

**Прибыль предпринимателя** определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Значение прибыли предпринимателя принимается по рыночным данным.

Прибыль предпринимателя (ПП) ассоциируется с понятиями застройщик, заказчик, девелопер, предприниматель, инвестор, и т.п.

**Застройщик** - лицо-собственник (пользователь, владелец) земельного участка, обладающий правами принятия решения о способе застройки земельного участка в рамках его разрешенного использования, как сформированного объекта недвижимости (варианты - генеральный, суб-застройщик и т.п.).

**Заказчик** - лицо, формально выступающее контрагентом генподрядчика (подрядчика) по договору генподряда (подряда) по поручению застройщика (варианты - генеральный, суб-заказчик и т.п.)

**Девелопер** - определяется как субъект рынка недвижимости, осуществляющий организацию и управление процессом развития территории.

**Девелопер-застройщик** - определяется как субъект рынка недвижимости, осуществляющий самостоятельно функции девелопера и застройщика (он также может выполнять функции проектировщика и т.п.).

**Предприниматель** - определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

**Инвестор** - лицо, осуществляющее долгосрочное вложение финансовых или иных средств и активов (варианты - генеральный, суб-инвестор, институциональный,

государственный, индивидуальный, отечественный, иностранный, портфельный, "классический", компаньон, кредитор и т.п.).

Смешение всех этих понятий ведет к общему - к прибыли предпринимателя. Наличие прибыли предпринимателя и ее величина зависят от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель (инвестор, девелопер и т.п.).

При расчете предпринимательской прибыли оценщики исходили из следующих соображений:

- финансирование строительства может осуществляться девелопером как за счёт собственных, так и за счёт заемных средств, в результате вложения которых девелопер рассчитывает получить прибыль;
- нормы задела в строительстве должны соответствовать нормам продолжительности строительства (СНИП 1.04.03-85);
- прибыль девелопера, закладываемая в стоимость строительства, должна покрывать платежи (проценты) за пользование кредитом (при вложении собственных средств девелопер рассчитывает на получение эквивалентных процентным ставкам отчисления за использование собственных средств) за весь период строительства, и обеспечить девелоперу прибыль за счёт организации и управления процессом развития территории.

Объекты вспомогательного коммунально-складского назначения, аналогичные оцениваемым, строятся инвесторами для обеспечения операционной деятельности предприятия и извлечения прибыли в результате осуществления основной операционной деятельности, а не для сдачи в аренду или перепродажи, а прибыль подрядных организаций заложена в себестоимости строительства, в связи с этим предпринимательская прибыль для объектов оценки не определялась. Кроме того, фактическое состояние оцениваемых объектов исключает возможность использовать данные здания доходоприносящим способом и / или задействовать их в операционной деятельности. Таким образом, принимая решение о строительстве объекта вспомогательного назначения потенциальный инвестор руководствуется стремлением не получить предпринимательскую премию от его строительства, а потребностями операционной деятельности, по отношению к которой данный объект будет оказывать вспомогательную (обеспечительную) функцию. На основании вышесказанного оценщиком было принято решение отказаться от применения предпринимательской прибыли при осуществлении расчетов в рамках затратного подхода.

### **Определение накопленного износа улучшений**

**Износ** – это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

**Накопленный (совокупный) износ** объекта оценки – совокупность всех возможных видов износа, который характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека.

Кроме того, на стоимость недвижимости также оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т. д.

**Накопленный износ** – это суммарные потери стоимости объекта недвижимости, вызванные тремя видами износа: физическим, функциональным и внешним.

$$\text{Ииз} = [ 1 - ( 1 - \text{Ифиз} / 100\% ) * ( 1 - \text{Ифунк} / 100\% ) * ( 1 - \text{Ивнеш} / 100\% ) ] * 100\%$$

где: Ииз - величина совокупного (накопленного) износа, %;

Ифиз - величина физического износа, %;

Ифунк - величина функционального износа, %;

Ивнеш - величина внешнего (экономического) износа, %.

Метод разбиения, которым определялся совокупный износ в данном отчете, предусматривает раздельное проведение расчетов по всем видам износа.

**Физический износ** – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Величина физического износа рассчитывается по формуле:

$$\text{Ифиз} = [ 1 - ( 1 - \text{Иуф} / 100\% ) * ( 1 - \text{Инфк} / 100\% ) * ( 1 - \text{Инфд} / 100\% ) ] * 100\%$$

где: Иуф - процент устранимого физического износа, %;

Инфк - процент неустраимого физического износа короткоживущих элементов, %;

Инфд - процент неустраимого физического износа долгоживущих элементов, %.

**Устранимый физический износ:**

$$\text{Иуф} = \sum U_i * \text{ПИ}_i$$

где:  $U_i$  – удельный вес конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

$\text{ПИ}_i$  – процент износа  $i$ -го конструктивного элемента, %;

При расчете устранимого физического износа применен *экспертный метод*, который основан на создании дефектной ведомости и определении процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Расчеты производятся по результатам визуального обследования технического состояния объектов, и на основании использования различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В частности были использованы: «Правила оценки физического износа зданий» - ВСН 53-86 (р), применяемые бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности, а также учебники: И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004; Крутков В.И. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. – М.: Высшая школа. 1981. В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0÷20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Есть отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию объекта и устраняются в процессе ремонта
21÷40	Удовлетворительное	Элементы здания в целом пригодны для эксплуатации, но требуют ремонта, целесообразного на этой стадии
41÷60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов здания возможна только при условии проведения их ремонта
61÷80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, не несущих – очень ветхое. Ограниченное выполнение элементами своих функций возможно при проведении охранных мероприятий или полной замене этих элементов.
81÷100	Непригодное	Элементы здания находятся в разрушенном состоянии. При 100% износе остатки элемента полностью ликвидированы.

**Источник информации:** Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Иванова И.Б., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / Под ред. А.И.Драпиковского и И.Б.Ивановой - изд. 2-ое – Б., Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

**Неустраимый физический износ:**

Неустраимый физический износ соответствует позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Для целей

расчета износа элементы объекта, имеющие неустранимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение.

Физический (нормативный) срок жизни долгоживущих элементов определяется на основании нормативного срока жизни объекта соответствующей группы капитальности, на основании консультативной части сборников УПВС. Физический (нормативный) срок жизни короткоживущих элементов определяется согласно ВСН 58-88 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденных Государственным комитетом по архитектуре и градостроительству, 1990 г., а так же на основании анализа рынка строительных материалов:

**Таблица определения нормативного срока службы основных конструктивных элементов (фундамент, стены, перекрытия)**

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные; своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные; перекрытия деревянные	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные	15
IX	Палатки, павильоны, парьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

**Источник:** «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014 (<https://kubsau.ru/upload/iblock/9a3/9a3ea8f3ad76a2bea823087a93f95a55.pdf>)

С целью применения указанных в приведенной таблице данных с принятыми для расчёта сборниками Ко-Инвест, оценщиками было произведено сопоставление групп капитальности с конструктивными системами по Ко-Инвест:

Группа капитальности	Конструктивные системы по Ко-Инвест	Срок службы
I	КС-1, КС-3, КС-4	175
II	КС-5	150
III	Часть КС-2	125
IV	КС-6, КС-6а, часть объектов КС-11, КС-12 представляющих собой металлические здания, сооружения металлические навесы	100
V	Часть КС-2	80
VI	Часть КС-7	50
VII	Часть КС-7	25
VIII	-	15
IX	Часть КС-11	10

**Таблица определения нормативного срока службы короткоживущих конструктивных элементов (кровля, полы, проемы, отделочные работы, Санитарно- и электротехнические устройства).**

№	Наименование конструктивного элемента	Нормативный срок жизни, лет	Источник информации
1	Металлоконструкции, соответствующие современным требованиям (в т.ч., стены и перегородки, кровля)	100	В соответствии с произведенным оценщиком анализом рынка, а так же консультациями со специалистами рынка строительных материалов, установлено, что срок жизни металлоконструкций, соответствующих современным требованиям, при эксплуатации с соблюдением технологических правил, составляет 100 лет (источники информации: <a href="http://www.ac-holding.ru/metall/zdanizmetallkon/">http://www.ac-holding.ru/metall/zdanizmetallkon/</a> , <a href="http://m-kon.ru/?p=795">http://m-kon.ru/?p=795</a> , <a href="http://vladivostok.farpost.ru/lstk-nadezhno-bystro-dostupno-18046613.html">http://vladivostok.farpost.ru/lstk-nadezhno-bystro-dostupno-18046613.html</a> , <a href="http://www.ptm2005.ru/?id=26">http://www.ptm2005.ru/?id=26</a> )
2	Кровля: - мягкая рулонная, рубероид, металлическая	30	В соответствии с произведенным оценщиком анализом рынка, а так же консультациями со специалистами рынка строительных материалов, установлено, что срок жизни современных рулонных кровельных материалов составляет 25-30 лет, металлическая 30-40 лет (источники информации: <a href="http://maksus.deal.by/a5789-ruberoid.html">http://maksus.deal.by/a5789-ruberoid.html</a> , <a href="http://www.delol.ru/main/tehhar/270">http://www.delol.ru/main/tehhar/270</a> , <a href="http://dom.dacha-dom.ru/krovelnie-materialy.html">http://dom.dacha-dom.ru/krovelnie-materialy.html</a> )
	- шиферная	30	Приложение № 3 ВСН 58-88
	- керамическая черепица	100	В соответствии с произведенным оценщиком анализом рынка, а так же консультациями со специалистами рынка строительных материалов, установлено, что срок жизни современных рулонных кровельных материалов составляет примерно 100 лет (источники информации: <a href="http://www.svod.ru/construction_technology/types_of_roofing/">http://www.svod.ru/construction_technology/types_of_roofing/</a> , <a href="http://krovlyakryshi.ru/raschety/vybor-materiala/kakuyu-krovlyu-vybrat-299#nav6">http://krovlyakryshi.ru/raschety/vybor-materiala/kakuyu-krovlyu-vybrat-299#nav6</a> , <a href="http://dom.dacha-dom.ru/krovelnie-materialy.html">http://dom.dacha-dom.ru/krovelnie-materialy.html</a> )
3	Полы	40 60	В соответствии с данными Приложения № 3 ВСН 58-88 нормативный срок службы полов в нежилых зданиях составляет от 10 до 40 лет, в зависимости от покрытия. В соответствии с данными Приложения № 1 «Руководства по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений» РТМ 1652-10-91 нормативный срок службы полов в нежилых зданиях составляет от 15 до 60 лет, в зависимости от покрытия. Для осуществления расчетов в рамках затратного подхода нормативный срок конструктивного элемента «Полы» принимается на уровне 40 лет, для усиленных бетонных и металлических полов – 60 лет.
4	Проемы	40	В соответствии с данными Приложения № 3 ВСН 58-88 нормативный срок службы составляет от 30 до 50 лет, в зависимости от материала изготовления и нахождения в здании. Для осуществления расчетов в рамках затратного подхода нормативный срок конструктивного элемента «Проемы» принимается на уровне 40 лет.
5	Внутренняя отделка	30	В соответствии с данными Приложения № 3 ВСН 58-88 нормативный срок службы внутренней отделки (штукатурка, облицовка плиткой) составляет 30 лет.
6	Санитарно- и электротехнические устройства	30	В соответствии с данными Приложения № 3 ВСН 58-88 нормативный срок службы инженерных сетей составляет от 15 до 50 лет. Для осуществления расчетов в рамках

№	Наименование конструктивного элемента	Нормативный срок жизни, лет	Источник информации
			затратного подхода нормативный срок конструктивного элемента «Санитарно- и электротехнические устройства» принимается на уровне 30 лет.

Неустранимый физический износ **короткоживущих элементов** рассчитывается с применением метода расчета срока жизни здания:

$$\text{Инфк} = U_i * T_f / T_{\text{э}},$$

где:  $U_i$  - удельный вес конструктивного короткоживущего элемента в общей стоимости здания, %

$T_f$  - фактический срок жизни короткоживущего элемента, год;

$T_{\text{э}}$  - эффективный срок жизни короткоживущего элемента, год.

При этом общая физическая жизнь элемента определяется по справочным данным, учитывающим периодические ремонты и поддержание нормальных эксплуатационных характеристик.

Неустранимый физический износ **долгоживущих элементов**:

$$\text{Инфд} = T_{\text{фз}} / T_{\text{эз}},$$

где:  $T_{\text{фз}}$  - фактический срок жизни здания, год;

$T_{\text{эз}}$  - эффективный срок жизни здания, год.

Общая физическая жизнь здания определяется в зависимости от типа основных конструктивных элементов для различных категорий зданий по долговечности. Классификация жилых и общественных зданий по долговечности приведена в нормативной литературе.

**Функциональный износ** – это уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования), благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Функциональный износ обычно присущ самой собственности.

Различают следующие виды функционального износа:

- износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

**Исправимый функциональный износ** измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

**Неисправимый функциональный износ** за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этому недостатку, капитализированная при норме капитализации для зданий, минус стоимость этих позиций, если бы они были включены в стоимость нового строительства.

По состоянию на дату оценки оцениваемые здания имеют предельный физический износ, при этом, при условии восстановления основных конструктивных элементов зданий, их возможно использовать в качестве универсальных складских объектов, в связи с чем функциональный износ в данном случае не рассчитывается.

**Внешний (экономический) износ** — обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п.

Внешний износ (экономическое устаревание) определяет уменьшение полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих месторасположение объекта – положение по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим

сооружениям, изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.д.

Внешний износ присущ недвижимости в силу ее фиксированного положения. Он является экономическим устареванием и представляет собой убытки, вызванные внешними, по отношению к недвижимости, факторами.

Причинами внешнего износа могут являться:

- общий упадок района, города, в котором находится объект;
- действия правительства или местной администрации;
- прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, является также непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Оцениваемые здания – это здания вспомогательного назначения, которые ранее выполняли обеспечительную (инфраструктурную) функцию по отношению к основным объектам комплекса, в силу своего физического состояния на дату оценки они не могут быть использованы, однако при условии восстановления основных конструктивных элементов зданий, их возможно использовать в качестве универсальных складских объектов, в связи с чем внешний износ в данном случае не рассчитывается.

Расчет стоимости зданий по описанной методологии произведен в нижеследующих таблицах.

### 3.2.4. Расчет затрат на воспроизводство улучшений за минусом износа

**Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10**

Наименование объекта		Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10					Лигера		-				
Адрес объекта		Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41					Год постройки		н/д				
Код КО-ИНВЕСТ-2020		ruC3.19.000.0004		Здания межотраслевого применения (СКЛАД МАТЕРИАЛЬНЫЙ БЕЗ РАМП)									
Стоимость единицы		4884,30		Коррект. на класс конструктивной системы		1		Класс конструктивной системы объекта оценки		КС-1			
Абсолютная коорректировка на высоту этажа		1436,46											
Скорректированная стоимость единицы		6320,76											
Параметр		Объект-аналог		Оцениваемый объект		Удельный вес по сборнику Ко-Инвест	Коэф-фициент	Удельный вес объекта (Куд)					
Этажность		1		1		-	1	-					
Высота этажа		5,85 м		до 2,80 м		-	-	-					
Площадь / Объем		до 1 000 м3		624,7 м3		-	1	-					
Фундамент и подземная часть		Бутовый / бетонный		н/д, предположительно ленточный ж/б		15	1	15,00					
Каркас		Железобетонные / металлические		Железобетонные / металлические		10	1	10,00					
Стены и перегородки, прочие конструкции		Железобетонные / кирпичные		ж/б панели, кирпич		36	1	36,00					
Перекрытие		Сборные железобетонные		железобетонные		13	1	13,00					
Кровля		материалы, характерные для класса конструктивной системы КС-1		плоская, из рулонных материалов		6	1	6,00					
Проемы		материалы типа "эконом"		отсутствуют		7	0	0,00					
Полы		материалы типа "эконом"		бетонные		8	1	8,00					
Отделочные работы		материалы типа "эконом"		отсутствуют		3	0	0,00					
Санитарно- и электро-технические устройства		электропитание		отсутствуют		2	0	0,00					
<b>ИТОГО</b>						<b>100</b>		<b>88</b>					
Конструктивный элемент		Приведенный удельный вес		Устранимый физический износ		Неустранимый физический износ элементов							
				Износ, %	Удельный износ (Иуф)	Срок эксплуатации, лет	Срок жизни, лет	Износ, %	Износ (Иифк)	Износ (Иифд)			
Фундамент и подземная часть		17,05		60	10,2	н/д	175	60	-	10,2			
Каркас		11,36		60	6,8	н/д	175	60	-	6,8			
Стены и перегородки, прочие конструкции		40,91		60	24,5	н/д	175	60	-	24,5			
Перекрытие		14,77		60	8,9	н/д	175	60	-	8,9			
Кровля		6,82		90	6,1	н/д	30	90	6,1	-			
Проемы		0		0	0,0	н/д	40	100	0,0	-			
Полы		9,09		60	5,5	н/д	40	60	5,5	-			
Отделочные работы		0		0	0,0	н/д	30	100	0,0	-			
Санитарно- и электро-технические устройства		0		0	0,0	н/д	30	100	0,0	-			
<b>Всего</b>		<b>100</b>		<b>-</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,6</b>	<b>50,4</b>			
Общий физический износ, Ифиз		Функциональный износ, Ифунк		Внешний износ, Ивнеш		Накопленный износ, И							
83,3		0,0		0,0		83,3							
Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправочные коэффициенты						Стоимость измерителя с поправками, руб.	Кол-во, м3	Затраты на воспроизводство объекта, руб. с НДС	Накопленный износ (И), %	Затраты на воспроизводство за минусом накопленного износа, руб. с НДС	
		Куд	Ко	Кэт	Коб	К2020-2022 (с учетом регионального)	ПП						НДС
м3	6320,76	0,88	1,00	1	1	1,033	1,000	1,2	6 894,99	624,7	4 307 300	83,3	719 319

\*Примечание: Согласно данным проведенного осмотра, здание частично повреждено пожаром, имеются существенные дефекты стен и перегородок в виде трещин, выпадения отдельных элементов в результате механических воздействий, многочисленные следы протечек кровли, инженерные коммуникации отсутствуют, заполнение проемов отсутствует. В целом здание находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения ремонта (см. раздел Отчёта 2.3.4. Описание технических характеристик оцениваемых объектов). При этом, данные о годе постройки здания не предоставлены, в связи с чем отсутствует возможность установить фактический срок эксплуатации конструктивных элементов здания, поэтому неустранимый физический износ конструктивных элементов устанавливался по методике оценки устранимого физического износа *экспертным методом*.

**Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216**

Наименование объекта	Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216			Литера	-			
Адрес объекта	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1			Год постройки	н/д			
Код КО-ИНВЕСТ-2020	ruСЗ.19.000.0003		Здания межотраслевого применения (СКЛАД МАТЕРИАЛЬНЫЙ БЕЗ РАМП)		Класс конструктивной системы объекта оценки	КС-1		
Стоимость единицы	5780,30		Коррект. на класс конструктивной системы	1				
Абсолютная коорректировка на высоту этажа	1699,90							
Скорректированная стоимость единицы	7480,20							
Параметр	Объект-аналог		Оцениваемый объект		Удельный вес по сборнику Ко-Инвест	Коэф-фициент	Удельный вес объекта (Куд)	
Этажность	1		1		-	1	-	
Высота этажа	5,85 м		до 2,80 м		-	-	-	
Площадь / Объем	до 500 м <sup>3</sup>		до 68,5 м <sup>3</sup>		-	1	-	
Фундамент и подземная часть	Бутовый / бетонный		н/д, предположительно бетонный ленточный		15	1	15,00	
Каркас	Железобетонные / металлические		Железобетонные / металлические		10	1	10,00	
Стены и перегородки, прочие конструкции	Железобетонные / кирпичные		Блоки, кирпич		36	1	36,00	
Перекрытие	Сборные железобетонные		железобетонные		13	1	13,00	
Кровля	материалы, характерные для класса конструктивной системы КС-1		Плоская металлическая		6	1	6,00	
Проемы	материалы типа "эконом"		деревянные, металлочерепица		7	1	7,00	
Полы	материалы типа "эконом"		бетонные		8	1	8,00	
Отделочные работы	материалы типа "эконом"		материалы типа "эконом"		3	1	3,00	
Санитарно- и электротехнические устройства	электрооборудование		электрооборудование		2	1	2,00	
<b>ИТОГО</b>					<b>100</b>		<b>100</b>	
Конструктивный элемент	Приведенный удельный вес	Устранимый физический износ		Неустранимый физический износ элементов				
		Износ, %	Удельный износ (Иуф)	Срок эксплуатации, лет	Срок жизни, лет	Износ, %	Износ (Иифк)	Износ (Иифл)
Фундамент и подземная часть	15,00	70	10,5	н/д	175	70	-	10,5
Каркас	10,00	70	7,0	н/д	175	70	-	7
Стены и перегородки, прочие конструкции	36	80	28,8	н/д	175	80	-	28,8
Перекрытие	13	60	7,8	н/д	175	60	-	7,8
Кровля	6	80	4,8	н/д	30	80	4,8	-
Проемы	7	80	5,6	н/д	40	80	5,6	-
Полы	8	60	4,8	н/д	40	60	4,8	-
Отделочные работы	3	80	2,4	н/д	30	80	2,4	-
Санитарно- и электротехнические устройства	2	80	1,6	н/д	30	80	1,6	-
<b>Всего</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>73,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,2</b>	<b>54,1</b>
Общий физический износ, Ифиз		Функциональный износ, Ифунк		Внешний износ, Ивнеш		Накопленный износ, И		
90,1		0,0		0,0		90,1		

Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб.	Поправочные коэффициенты							Стоимость измерителя с поправками, руб.	Кол-во, м3	Затраты на воспроизводство объекта, руб. с НДС	Накопленный износ (И), %	Затраты на воспроизводство за минусом накопленного износа, руб. с НДС
		Куд	Ко	Кэт	Коб	К2020-2022 (с учетом регионального)	ПП	НДС					
м3	7480,20	1	1,00	1	1	1,033	1,000	1,2	9 272,46	68,5	635 164	90,1	62 881

\*Примечание: Согласно данным проведенного осмотра, имеются существенные дефекты стен в виде трещин, основная часть кирпичной кладки разобрана, часть блоков отсутствует, следы выкашивания раствора из швов между блоками, следы механических повреждений конструкции стен местами по всей поверхности, многочисленные следы протечек кровли, инженерные коммуникации не функционируют (разграблены), заполнение проемов имеет критический уровень износа, внутренняя отделка в помещении утрачена, требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки. В целом здание находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения ремонта (см. раздел Отчёта 2.3.4. Описание технических характеристик оцениваемых объектов). При этом, данные о годе постройки здания не предоставлены, в связи с чем отсутствует возможность установить фактический срок эксплуатации конструктивных элементов здания, поэтому неустранимый физический износ конструктивных элементов устанавливался по методике оценки устранимого физического износа экспертным методом. Фактически по состоянию на дату оценки, здание не используется по своему назначению, насосные агрегаты демонтированы. Исходя из конструктивных особенностей оцениваемого здания, возможно предположить, что на дату оценки оно может вызвать интерес у потенциальных покупателей лишь в качестве универсального складского объекта.

**Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201**

Наименование объекта	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201							Литера	-
Адрес объекта	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3							Год постройки	н/д
Код КО-ИНВЕСТ-2020	ruC3.19.000.0004		Здания межотраслевого применения (СКЛАД МАТЕРИАЛЬНЫЙ БЕЗ РАМП)					Класс конструктивной системы объекта оценки	КС-1
Стоимость единицы	4884,30		Коррект. на класс конструктивной системы	1					
Абсолютная коорректировка на высоту этажа	1436,46								
Скорректированная стоимость единицы	6320,76								
Параметр	Объект-аналог		Оцениваемый объект			Удельный вес по сборнику Ко-Инвест	Коэф-фициент	Удельный вес объекта (Куд)	
Этажность	1		1			-	1	-	
Высота этажа	5,85 м		до 2,80 м			-	-	-	
Площадь / Объем	до 1 000 м3		634,5 м3			-	1	-	
Фундамент и подземная часть	Бутовый / бетонный		н/д, предположительно ленточный бетонный			15	1	15,00	
Каркас	Железобетонные / металлические		Железобетонные / металлические			10	1	10,00	
Стены и перегородки, прочие конструкции	Железобетонные / кирпичные		Кирпич, бетонные блоки, железобетонные панели			36	1	36,00	
Перекрытие	Сборные железобетонные		железобетонные			13	1	13,00	
Кровля	материалы, характерные для класса конструктивной системы КС-1		плоская, из рулонных материалов			6	1	6,00	
Проемы	материалы типа "эконом"		отсутствуют			7	0	0,00	
Полы	материалы типа "эконом"		бетонные			8	1	8,00	
Отделочные работы	материалы типа "эконом"		отсутствуют			3	0	0,00	
Санитарно- и электро-технические устройства	электропитание		отсутствуют			2	0	0,00	
<b>ИТОГО</b>						<b>100</b>		<b>88</b>	

Конструктивный элемент	Приведенный удельный вес	Устранимый физический износ		Неустранимый физический износ элементов									
		Износ, %	Удельный износ (Иуф)	Срок эксплуатации, лет	Срок жизни, лет	Износ, %	Износ (Иифк)	Износ (Иифл)					
Фундамент и подземная часть	17,05	60	10,2	н/д	175	60	-	10,2					
Каркас	11,36	60	6,8	н/д	175	60	-	6,8					
Стены и перегородки, прочие конструкции	40,91	60	24,5	н/д	175	60	-	24,5					
Перекрытие	14,77	60	8,9	н/д	175	60	-	8,9					
Кровля	6,82	90	6,1	н/д	30	90	6,1	-					
Проемы	0	0	0,0	н/д	40	100	0,0	-					
Полы	9,09	60	5,5	н/д	40	60	5,5	-					
Отделочные работы	0	0	0,0	н/д	30	100	0,0	-					
Санитарно- и электро-технические устройства	0	0	0,0	н/д	30	100	0,0	-					
<b>Всего</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,6</b>	<b>50,4</b>					
Общий физический износ, <b>Ифиз</b>		Функциональный износ, <b>Ифунк</b>		Внешний износ, <b>Ивнеш</b>		Накопленный износ, <b>И</b>							
83,3		0,0		0,0		83,3							
Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправочные коэффициенты							Стоимость измерителя с поправками, руб.	Кол-во, м3	Затраты на воспроизводство объекта, руб. с НДС	Накопленный износ (И), %	Затраты на воспроизводство за минусом накопленного износа, руб. с НДС
		Куд	Ко	Кэт	Коб	К2020-2022 (с учетом регионального)	ПП	НДС					
м3	6320,76	0,88	1,00	1	1	1,033	1,000	1,2	6 894,99	634,5	4 374 871	83,3	730 603

\*Примечание: Согласно данным проведенного осмотра, здание частично повреждено пожаром, имеются существенные дефекты стен и перегородок в виде трещин, выпадения отдельных элементов в результате механических воздействий, многочисленные следы протечек кровли, инженерные коммуникации отсутствуют, заполнение проемов отсутствует. В целом здание находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения ремонта (см. раздел Отчёта 2.3.4. Описание технических характеристик оцениваемых объектов). При этом, данные о годе постройки здания не предоставлены, в связи с чем отсутствует возможность установить фактический срок эксплуатации конструктивных элементов здания, поэтому неустранимый физический износ конструктивных элементов устанавливался по методике оценки устранимого физического износа *экспертным методом*.

### 3.2.5. Сведение результатов расчетов полученных затратным подходом

Рыночная стоимость оцениваемых нежилых зданий определяется, как сумма стоимости прав на земельный участок и затрат на воспроизводство улучшений, за минусом износа, которые были рассчитаны в разделах 3.2.2 и 3.2.4 данного Отчета

#### *Стоимость улучшений с земельными участками, функционально обеспечивающими эксплуатацию объектов*

№	Наименование объекта	Затраты на воспроизводство за минусом накопленного износа, руб. с НДС	Расчётное значение площади земельного участка под объектом, кв.м.	Стоимость земельного участка под объектом, руб. с НДС	Стоимость единого объекта (улучшений с земельным участком под ним), руб. с НДС
3	Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10	719 319	371,8	363 249	1 082 568

№	Наименование объекта	Затраты на воспроизводство за минусом накопленного износа, руб. с НДС	Расчётное значение площади земельного участка под объектом, кв.м.	Стоимость земельного участка под объектом, руб. с НДС	Стоимость единого объекта (улучшений с земельным участком под ним), руб. с НДС
4	Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216	62 881	49,7	54 919	117 800
6	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201	730 603	377,7	283 653	1 014 256
<b>Стоимость улучшений с земельными участками под ними</b>		<b>1 512 803</b>	<b>799,2</b>	<b>701 821</b>	<b>2 214 624</b>

### 3.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода

Сравнительный подход — это методы оценки рыночной стоимости собственности, основанные на сравнении объекта оценки с другими подобными объектами недвижимости, которые были недавно проданы или выставлены на продажу. Методы сравнительного анализа продаж считаются наиболее «рыночными», позволяющими при активном рынке купли-продажи недвижимости определить наиболее вероятную стоимость оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода для объектов недвижимости, возможно применение двух методов: метода сравнительного анализа продаж и метода валовой ренты.

*Метод сравнительного анализа продаж* определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по месторасположению, использованию, размеру и другим параметрам. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительного анализа продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты – заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заместителя».

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, либо о ценах спроса и предложения на данный тип объектов. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Практика показывает, что минимальная цена сделки равна максимальной цене спроса, максимальная цена сделки равна максимальной цене предложения. Средняя цена сделки находится в интервале между средней ценой спроса и средней ценой предложения.

*Метод валовой ренты*, основан на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду: чем выше арендный доход, тем выше цена продажи. Тем не менее, на наш взгляд, достоверность данного метода ниже, чем у метода сравнительного анализа продаж. Метод валового рентного мультипликатора используется для оценки объектов недвижимости в случае отсутствия активного рынка продаж объектов аналогичных оцениваемому. Данный метод не учитывает индивидуальные особенности объекта оценки, а именно: оставшийся срок службы, уровень операционных расходов, характерных для данного объекта, ожидания рынка в отношении роста арендных ставок, финансовые условия сделки и т.п. Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка.

В связи с тем, что рынок предложения объектов свободного коммерческого назначения в городе Челябинске достаточно развит и на дату оценки в открытом доступе присутствуют предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым, расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода был произведен методом сравнительного анализа продаж.

**Рыночная стоимость** – это 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.

### **3.2.1. Методика расчета стоимости по методу сравнительного анализа продаж**

Метод сравнительного анализа продаж считается наиболее эффективным при определении рыночной стоимости таких объектов недвижимости, как коммерческие помещения свободного назначения.

Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Любое отличие условий продажи сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором метода сравнения продаж является достоверность получаемой информации. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

При отборе и описании аналогов следует руководствоваться следующими общими правилами:

- На основе анализа сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, формируется перечень ценообразующих характеристик (элементов сравнения), характерных для рассматриваемого сегмента. Выбирается единица сравнения.
- Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка и местоположение.
- Число аналогов должно быть не менее трех.
- При отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).
- Информация об аналогах должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта, по каждому аналогу даются значения всех рассматриваемых ценообразующих характеристик.
- В Отчете об оценке раскрываются источники информации об аналогах - указывается номер телефона, контактное лицо и/или наименование организации; для печатных изданий указываются: наименование издания, год, номер, номер страницы; для Интернет-источников:

ссылка, наименование Интернет-сайта и/или наименование компании, дата обращения к соответствующей ссылке.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в Отчете об оценке в обязательном порядке:

1. Состав прав на объект оценки (как на улучшения, так и на земельный участок).
2. Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.).
3. Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.).
4. Время продажи (дата предложения).
5. Местоположение (учитывая привлекательность локального местоположения, транспортную доступность (близость станции метро, железной дороги, автомагистрали), близость областного центра и т.п.).
6. Физические характеристики (встроенное помещение или отдельно стоящее здание, этаж расположения, площадь, состав площадей для многофункциональных объектов, состояние основных конструкций, уровень внутренней отделки, состав и наличие коммуникаций и т.п.).

Конкретный перечень рассматриваемых элементов сравнения в каждом случае должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости. Как правило, количество факторов, значения которых могут быть зафиксированы, зависит от степени активности и открытости рассматриваемого сегмента рынка.

При внесении корректировок в цены аналогов следует руководствоваться следующими общими правилами:

1. Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается по каждому элементу сравнения путем прямого сопоставления аналога с объектом оценки.
2. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами: методом парных продаж; прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов; корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
3. Выбор элементов сравнения, способ введения корректировок и их расчет должны быть обоснованы.
4. Способ расчета и способ введения корректировок должен быть обоснован.
5. Отказ от корректирования цен аналогов по каким-либо элементам сравнения должен быть аргументирован.
6. Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%.
7. Желательно, чтобы разброс скорректированных цен аналогов был не значительным.<sup>4</sup>

Внесение корректировок проводят одним из следующих возможных методов:

- анализ парного набора данных, когда можно найти два объекта–аналога идентичные по всем элементам сравнения, кроме одного по которому проводится корректировка;
- анализ вторичного рынка, когда величины корректировок базируются на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту;
- качественный анализ, который основывается на ранжировании качественных характеристик в категориях типа: значительно лучше, лучше, немного лучше, равный, немного хуже, хуже, значительно хуже;
- статистический анализ, когда рассматривается достаточно большая статистическая выборка, а в качестве средней величины выбирается либо мода, либо медиана, либо среднеарифметическое значение.

<sup>4</sup> В соответствии с требованиями СТО АРМО 1.01-2008 – «В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов».

После внесения корректировок в цены продажи сравниваемых объектов, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта. Согласование скорректированных цен аналогов и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки производится с учетом количества и размера введенных корректировок, а также принимается во внимание значимость элементов сравнения, по которым вводились корректировки. Выбор способа согласования скорректированных цен аналогов должен быть обоснован.

### 3.2.2. Описание объектов-аналогов и обоснование корректировок

Задачей оценки является определение цены на конкретные объекты недвижимости и конкретную дату, исходя из их равноценности с объектами данного типа.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщикам не удалось найти данных об условиях и реальной цене по уже совершенным сделкам продажи аналогичных объектов. Данная информация, как правило, носит конфиденциальный характер и редко бывает доступна. В связи с этим, расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения.

Объектами настоящей оценки являются помещения коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости:

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
1	Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196	168,2	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1955	Отдельная входная группа отсутствует, вход через смежные помещения со стороны двора жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
2	Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331	37,7	«объекты свободного назначения» / Вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб, проходят общедомовые коммуникации	1 этаж	2003	Отдельная входная группа отсутствует, вход через смежные помещения	В основной части выполнен косметический ремонт, состояние удовлетворительное
5	Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874	21,8	«объекты свободного назначения» / Вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб, проходят общедомовые коммуникации	цокольный	2002	Отдельная входная группа отсутствует, вход через смежные помещения	Без отделки

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
7	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281	71,1	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1967	со стороны двора жилого дома	В основной части выполнен косметический ремонт, состояние удовлетворительное)
8	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293	38,5	«объекты свободного назначения»	цокольный	1962	Вход в помещение осуществляется через подъезд жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
9	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897	171,3	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1962	с торца жилого дома со стороны пешеходного тротуара ул. 60-летия Октября	Без отделки (фактически утрачена)
10	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750	87,3	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1951	с торца жилого дома (дальний торец от ул. Жукова / со стороны двора жилого дома)	Без отделки (фактически утрачена)
11	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049	56	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1955	с торца жилого дома (вторая линия ул. Мира)	В основной части выполнен косметический ремонт, состояние удовлетворительное)

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
12	Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234	71,6	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1962	со стороны ул. Румянцева (участок дороги, с которого осуществляется проезд, представляет собой внутриквартальный проезд), основная подъездная автодорога – ул. 60-летия Октября.	Без отделки (фактически утрачена)
13	Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215	72,4	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	цокольный	1964	со стороны двора жилого дома (вторая линия ул. Дружбы)	Без отделки (фактически утрачена)
14	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250	100,4	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1961	со стороны ул. Бажова и со двора жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
15	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780	18	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	цокольный	1938	Отдельная входная группа отсутствует. Общая входная группа на несколько помещений организована со стороны двора жилого дома	В основной части выполнен косметический ремонт, состояние удовлетворительное)

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
16	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276	232,4	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1963	со стороны двора соседнего дома (жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, стоит торцом к ул. Октябрьская )	Без отделки (фактически утрачена)

Источниками информации при подборе аналогов служили базы данных по продаже объектов коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости, имеющиеся у оценщика, а так же данные риэлторских фирм города и области в сети Internet: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.

Для проведения метода сравнения продаж при оценке помещений коммерческого назначения, в данном отчете оценщиками были выбраны в качестве аналогов объекты соответствующего назначения, сопоставимые с оцениваемым объектом по назначению, местоположению и конструктивным характеристикам. Подобранные аналоги, как и объект оценки, представляют собой нежилые помещения, находящиеся в жилых зданиях, имеющие в составе общей площади (метод подсчёта площади всех объектов БТИ) помещения различного функционального назначения: основные (торговые залы, кабинеты) и вспомогательные (коридоры, санузлы, подсобные помещения и т.д.), соотношение основных и вспомогательных площадей у объекта оценки и объектов-аналогов признается Оценщиком соответствующим рыночным условиям, в связи с этим поправки по данному параметру не применяются. Оригинальные тексты объявлений по продаже объектов - аналогов приведены в Приложении № 3 «Информационные материалы оценки». Описание сопоставимых объектов-аналогов с указанием их основных характеристик приведено в таблице раздела 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж настоящего Отчета.

Стоит отметить, что в распоряжении оценщика имеется достаточно большое количество информации об объектах-аналогах (согласно данным анализа рынка общее количество предложений по продаже объектов сегмента торгово-офисной недвижимости в г. Челябинске на дату оценки составляет 1210 шт. – см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки), предлагаемых к продаже по состоянию на дату оценки: столь большой массив информации не может быть представлен в рамках настоящего Отчета с описанием причин выбора и отказа принятия к расчёту каждого аналога.

Согласно п. 22в ФСО №7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Данные об объеме представленных к продаже (аренде) объектов аналогов представлены в разделе Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки. При подборе объектов-аналогов для осуществления расчетов оценщиком соблюдался принцип замещения, который гласит, что максимальная цена любой собственности определяется минимальной суммой, за которую ее владельцем может быть приобретен другой объект такой же полезности. Основными критериями отбора объектов-аналогов, принимаемых к расчету, являлись: расположение помещений в жилых зданиях г. Челябинска, сопоставимый размер, состояние, а также наиболее сопоставимое локальное местоположение. Кроме того, учитывая требования п. 8.6.5.1 СТО АРМО 1.01-2008 – «В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов» в качестве

принятых для расчёта аналогов, были оставлены лишь те аналоги, которые удовлетворяли указанному требованию.

### ***Выбранные элементы и единицы сравнения***

В качестве элементов сравнения оцениваемых объектов и объектов-аналогов были выбраны следующие параметры:

- объем передаваемых прав на помещения;
- условия финансовых расчетов;
- цена предложения (скидка на торг);
- время продажи;
- местоположение (комплексный показатель, учитывающий территориальное расположение объекта в городе, удаленность от центра города, расположение в квартале застройки, уровень развития инфраструктуры района расположения объекта, а также тип транспортной магистрали, с которой осуществляется подъезд к объекту);
- назначение помещений;
- состояние здания;
- этажное положение объекта в здании;
- тип и состояние внутренней отделки помещения;
- размер помещения;
- наличие отдельной входной группы;
- наличие в помещении общедомовых коммуникаций.

В качестве единицы сравнения для торгово-офисных объектов обычно выбирается цена предложения 1 м<sup>2</sup> объекта, это объясняется предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым данные объекты позиционируются при сделках купли-продажи. Цены, указанные в объявлениях о продаже, включают в себя НДС, либо, при реализации помещений физическими лицами НДС не предусмотрен.

### ***Обоснование корректировок***

При вычислении корректировок в данном случае были использованы два метода: метод анализа вторичного рынка, когда величины корректировок базируются на рыночных данных, и метод качественного анализа, который основывается на мнении эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Значения всех использованных корректировок подтверждены путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

***Корректировка на пакет вещных прав.*** Разница в стоимости объектов довольно часто определяется разницей в их юридическом статусе (наборе прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае оценивается право собственности на объект оценки. Выбранные в качестве объектов-аналогов помещения, также принадлежат их владельцам на праве собственности. Следовательно, с точки зрения переданных прав сделки равны и вводить корректировку на пакет вещных прав нет необходимости, корректировка по данному фактору не производится.

***Корректировка на условия финансирования, налогообложения*** не бралась в расчет, так как все объекты продаются на открытом рынке за расчет денежными средствами.

***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.

***Корректировка на дату продажи*** не вводилась, так как все подобранные аналоги продаются на дату оценки (цены продавцов).

***Корректировка на цену предложения.*** Данная корректировка отражает тот факт, что цена объектов, выставленных на продажу, учитывает мнение только одной стороны – продавца.

Рыночная же цена объекта – это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена, учитывающая интересы обеих сторон сделки и являющаяся, как правило, следствием торга между сторонами. При заключении сделок купли-продажи продавец, учитывая свои интересы, обычно устанавливает наибольшую цену объекта, а в процессе торга, несколько уступает в цене, то есть имеет место «уторговывание».

Величина скидки на уторговывание зависит от ликвидности объекта и степени активности (развитости) рынка. Оцениваемые объекты представляют собой помещения свободного коммерческого назначения, расположенные на подвальных, цокольных и первых этажах многоквартирных жилых домов. В соответствии с данными произведенного анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки) на дату оценки на рынке г. Челябинска представлено достаточно большое количество предложений по продаже объектов из сегмента торгово-офисной недвижимости, кроме того, насыщенность рынка предложениями объектов подобного рода поддерживается достаточно высоким спросом со стороны потенциальных покупателей торгово-офисной недвижимости. Описанные обстоятельства позволяют сделать вывод о достаточной развитости и активности сегмента рынка торгово-офисной недвижимости в г. Челябинске. На дату проведения оценки общеэкономическая ситуация в стране нестабильна, подвержена существенным кризисным влиянием, что в свою очередь оказывает влияние на рынок недвижимости, обуславливая его спад. В условиях экономических кризисов собственники недвижимого имущества, как правило, готовы предоставлять большие скидки при сделках купли-продажи, чем в условиях экономической стабильности. Скидка на уторговывание определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. (см. подраздел 13.1.1 «Коллективное мнение экспертов-оценщиков» раздела 13.1. «Значения скидок на торг на активном рынке» таблица 450 (стр. 413)):

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%

В условиях текущей экономической ситуации, а также качественных и количественных характеристик оцениваемых объектов, для проведения дальнейших расчетов размер скидки на торг может быть определен на максимальном уровне представленного диапазона в размере 14,2%.

**Корректировка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости – один из основных видовых признаков, отражающих уникальность каждого конкретного объекта. В каждом конкретном случае (применительно к каждому конкретному объекту) местоположение объекта недвижимости характеризуется рядом факторов, присущих данному объекту.

Стоит отметить, что показатель удобства местоположения является комплексным, то есть осуществляется одновременное разнонаправленное совокупное влияние некоторого числа характеристик местоположения. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

– Нижний Новгород – 2021 г., факторы, определяющие местоположение единого объекта недвижимости, представлены следующим образом:

- 1) Местонахождение недвижимости в пределах города (раздел 10.1 Справочника). Данная группа объединяет в себя следующие факторы: 1) удалённость объекта от центральной части города; 2) ценность территории (привлекательность и удобство территориальных и экономических зон города); 3) инфраструктура района расположения объекта (социальная инфраструктура, транспортная инфраструктура, инженерная инфраструктура);
- 2) Расположение объекта недвижимости относительно «красной линии» (раздел 10.2 Справочника). Данная группа объединяет в себя следующие факторы: 4) расположение объекта в квартале застройки (первая, вторая линия, в глубине квартала застройки с подъездом через соседние участки или в объезде);
- 3) Близость к остановкам общественного транспорта (раздел 10.3 Справочника). Данная группа объединяет в себя следующие факторы: 5) тип подъездной автодороги.

Размер применяемого поправочного коэффициента устанавливается на основании сопоставления оценщиком характеристик местоположения рассматриваемого объекта оценки с характеристиками объектов-аналогов.

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., степень влияния групп фактора местоположения находится в следующих диапазонах:

- Местонахождение единого объекта недвижимости в пределах города (раздел 10.1 Справочника, таблица 53, стр. 140) – степень влияния данного фактора на стоимость объекта, расположенного в самом дорогом районе города при сравнении с объектом в самом дешевом районе города, находится в диапазоне от  $1 / 0,70 = 1,43$  до  $1 / 0,54 = 1,85$  (от 43% до 85%), в среднем  $1 / 0,62 = 1,61$  (61%):

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.78	0.99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.81	0.70	0.91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.67	0.80
Окраины городов, промзоны	0.62	0.54	0.70
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.66	0.80

- Расположение объекта относительно «красной линии» (раздел 10.2 Справочника, таблица 79, стр. 161 и таблица 83, стр. 163) – степень влияния данного фактора на стоимость объекта, расположенного на «красной линии», к удельной цене аналогичных объектов, расположенных на удалении от «красной линии», находится в диапазоне от  $1 / 0,93 = 1,08$  до  $1 / 0,81 = 1,23$  (от 8% до 23%), в среднем по объектам офисного назначения -  $1 / 0,87 = 1,15$  (15%), по объектам торгового назначения -  $1 / 0,90 = 1,11$  (11%) или в среднем в сегменте торгово-офисной недвижимости –  $(1,15+1,11) / 2 = 1,13$  (13%):

Таблица 79. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,81	0,93

Таблица 83. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93

- Близость к остановкам общественного транспорта (раздел 10.3 Справочника, таблица 87, стр. 167) – степень влияния данного фактора на стоимость объекта, расположенного близ автодорог с различной интенсивностью движения общественного транспорта (с наличием остановок), находится в диапазоне от 1,07 до 1,23 (от 7% до 23%), в среднем 1,15 (15%):

Таблица 87. Среднее значение и расширенный интервал коэффициента Отношения удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,15	1,07	1,23

Таким образом, существенное различие между сравниваемыми объектами по фактору местоположения может изменять стоимость объекта недвижимости из сегмента торгово-офисной недвижимости в диапазоне от 1,653 (или 65,3%) до 2,799 (или 179,9%), в среднем 2,092 (или 109,2%).

Поскольку характеристики местоположения носят качественный, а не количественный характер, необходима их оцифровка (присвоение качественным признакам некоторых числовых значений). Оценочные шкалы разрабатываются индивидуально по каждому параметру сравнения (критерию фактора местоположения).

Для оцифровки качественных показателей оцениваемого объекта и объектов-аналогов была использована балльная система оценок, при которой по каждому из выбранных критериев фактора местоположения производилось ранжирование качественных характеристик, при этом каждой категории присваивался свой балл. Для оцифровки была выбрана пятибалльная шкала, при этом наихудшей характеристике каждого критерия соответствует 1 балл, а наилучшей - 5 баллов по каждому из выбранных критериев. В зависимости от числа градаций критерия ему присваивались промежуточные числовые значения от 1 до 5, при этом каждый критерий может быть «разбит» на разное количество категорий в зависимости от его экономического содержания, от чего и зависел шаг балла. Каждое числовое значение категории каждого критерия имеет свою описанную качественную характеристику и обоснование. Различный шаг баллов описывает лишь «чувствительность» изменения конкретного критерия фактора местоположения, при изменении его характеристик. Методика проведения математического анализа допускает применение к различным критериям различного шага баллов, главным условием является единство размера шкалы для всех выбранных критериев фактора, описывающих зависимость.

1) Удалённость объекта от центральной части города. Стоимость объектов изменяется по мере удаления от центральной части города: как правило, объекты, расположенные в центре города, в большинстве случаев, ценятся дороже относительно объектов, расположенных на отдалённых от центра города территориях. Данная зависимость обусловлена, в основном, удобством транспортного сообщения объектов, расположенных в центральной части города с другими районами города, а также сосредоточением зон деловой активности в центре и вдоль основных транспортных артерий (центральных улиц города). «Удалённость объекта от центральной части города» - является одним из основных ценообразующих факторов местоположения для объектов коммерческого назначения, что подтверждается данными статьи «Влияние удаленности локальной городской территории от геометрического центра города на стоимость недвижимости»// Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. ISSN 1999-2645. — №4 (36). Номер статьи: 3606. Дата публикации: 27.10.2013 г.

В качестве центральной точки города Челябинска для проведения расчётов принята «площадь Революции».

Фактор «удалённости от центральной части города» имеет существенное влияние на стоимость объектов торгово-офисного назначения – это обусловлено наличием высокой деловой активности, высокого пешеходного и транспортного трафика центральной части города, что в значительной степени влияет на «узнаваемость» и «раскрученность» объектов находящихся на данной территории. Ограниченность земельных ресурсов в историческом центре города всегда обуславливает самую высокую стоимость объектов находящихся на данной территории.

**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «удалённость объекта от центральной части города»**

Расстояние от «площади Революции»	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
< 1 км	5	В данную группу входят территории г. Челябинска, расположенные на расстоянии до 1 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
свыше 1 - до 3 км	4	В данную группу входят территории г. Челябинска, расположенные на расстоянии свыше 1 до 3 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
свыше 3 - до 5 км	3	В данную группу входят территории г. Челябинска, расположенные на расстоянии свыше 3 до 5 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
свыше 5 – до 10 км.	2	В данную группу входят территории г. Челябинска, расположенные на расстоянии свыше 5 до 10 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
> 10 км	1	В данную группу входят территории г. Челябинска, расположенные на расстоянии свыше 10 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам

2) Ценность городской территории (привлекательность и удобство административных районов города). Данная характеристика отражает общие тенденции в ценообразовании на рынке недвижимости, сложившиеся в конкретном административном районе г. Челябинска, иначе говоря, рассматриваемая характеристика отражает степень привлекательности и уровень развитости рынка недвижимости на административном уровне. В качестве индикатора, характеризующего средний уровень цен на недвижимость в районе, а соответственно его привлекательность, принимаем отношение стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по административным районам г. Челябинска к средней стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по всем районам в г. Челябинске. Необходимо отметить, что классически показатель стоимости жилья считается показателем общего экономического состояния рынка, а соответственно отражает тенденции, характеризующие рынок целиком, то есть всех объектов недвижимого имущества (жилых помещений, объектов торгово-офисного и производственно-складского назначения, а также земельных участков под ними). Данные выводы также подтверждаются методикой определения арендной платы за землю на

территории города Челябинска, издаваемой решениями Челябинской городской думы (см. Решение Челябинской городской Думы Челябинской области от 24 июня 2008 года N 32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска» (с изменениями на 17 июня 2019 года)), согласно которым ко всем сегментам рынка (под жилье, объекты торгово-офисного и производственно-складского назначения т.д.) принимаются одни и те же коэффициенты, учитывающие особенности расположения участка в г. Челябинске (K2). В соответствии с проведенным анализом ценовой информации, представленной на сайте <http://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-rayon-prodazha>, было установлено, что на протяжении всего периода наблюдений средней стоимости жилых помещений в г. Челябинске с разбивкой по административным районам г. Челябинска, отношение стоимости жилья в каждом районе по отношению к средней стоимости по всем районам сохранялось примерно на одном уровне. Таким образом, расчёт шкалы числовых значений для оцифровки фактора местоположения, возможно произвести на основании анализа соотношений средних цен за анализируемый период в расчёте на 1 кв.м площади объектов недвижимого имущества по административным районам г. Челябинске к средней стоимости по всему городу Челябинску.

Административный район г. Челябинска	Средняя стоимость за весь период наблюдений, руб./кв.м	Отношение стоимости соответствующего района к средней по городу
Калининский	59519	1,11
Курчатовский	55556	1,04
Ленинский	47576	0,89
Металлургический	40633	0,76
Советский	56172	1,05
Тракторозаводский	48609	0,91
Центральный	66265	1,24
Среднее значение:	53 476	1

	A	B	C	D	E	AV	AW	AX	AY	AZ	BA
1	<b>Цена продажи по районам Domofond.ru</b>										
2	<b>Аренда/Продажа</b>	<b>cityname</b>	<b>Район</b>	<b>Кол-во комнат</b>	<b>Цена за</b>	<b>май.22</b>					
548	Продам	Челябинск	Калининский	Все	за м2	64835					
549	Продам	Челябинск	Курчатовский	Все	за м2	63953					
550	Продам	Челябинск	Ленинский	Все	за м2	54846					
551	Продам	Челябинск	Металлургический	Все	за м2	44613					
552	Продам	Челябинск	Советский	Все	за м2	63224					
553	Продам	Челябинск	Тракторозаводский	Все	за м2	53846					
554	Продам	Челябинск	Центральный	Все	за м2	77273					
569											
570											
571											
572											
573											
574											
575											
576											
577											
578											

Таким образом, проанализировав коэффициенты отношения стоимости 1 кв.м общей площади жилья по каждому административному району г. Челябинска к средней стоимости по всем районам на протяжении всего периода наблюдения, вся совокупность муниципальных районов г. Челябинска была разбита на пять равных групп в порядке возрастания стоимости жилья.

**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Соотношение среднего уровня цен на недвижимость в административном районе г. Челябинске»**

Коэффициенты отношения стоимости соответствующего района к средней по городу	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
от 0,74 до 0,84	1	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 0,74 до 0,84: Metallургический район.
от 0,85 до 0,95	2	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 0,85 до 0,95: Тракторозаводский, Ленинский район.
от 0,96 до 1,06	3	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 0,96 до 1,06: Курчатовский, Советский район.
от 1,07 до 1,17	4	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 1,07 до 1,17: Калининский район.
от 1,18 до 1,28	5	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 1,18 до 1,28: Центральный район.

3) Расположение объекта в квартале застройки (первая, вторая линия, в глубине квартала застройки). При прочих равных условиях объекты коммерческого назначения, расположенные на первой линии зданий от проезжей части ценятся на рынке дороже относительно объектов расположенных на второй линии зданий от проезжей части и объектов, расположенных в глубине квартала застройки. Данная особенность обуславливается удобством доступа к объектам, расположенным на первых («красных») линиях, их просматриваемостью с автодороги, высоким уровнем пешеходных и транспортных потоков, что является факторами привлечения дополнительного потока клиентов (обеспечивает большую проходимость места).

**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Расположение объекта в квартале застройки»**

Расположение объекта в квартале застройки	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Первая линия	5	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется непосредственно с проезжей части городской автомобильной дороги (между проезжей частью и объектом отсутствуют другие здания и сооружения). Здания / помещения просматриваются с автодороги.
Первая линия (вход в помещение со двора здания)	4	В данную группу входят участки въезд на территорию которых осуществляется с первой линии автодороги, однако основная территория участка расположена на второй линии, а также объекты капитального строительства, расположенные на первой линии городской автомобильной дороги (между проезжей частью и объектом отсутствуют другие здания и сооружения), однако помещения или вход в здание осуществляется со двора здания.

Расположение объекта в квартале застройки	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Вторая линия	3	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется с проезжей части городской автомобильной дороги минуя первую линию зданий данной проезжей части (между проезжей частью и объектом расположена одна линия других зданий и сооружений). Здания / помещения не просматриваются с автодороги.
В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования	2	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется с проезжей части городской автомобильной дороги минуя более одной линии зданий данной проезжей части (между проезжей частью и объектом расположено более одной линии других зданий и сооружений) по дорогам общего пользования. Здания / помещения не просматриваются с автодороги, подъезд к ним затруднен.
В глубине квартала застройки, с доступом по закрытой территории	1	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется с проезжей части городской автомобильной дороги минуя более одной линии зданий данной проезжей части (между проезжей частью и объектом расположено более одной линии других зданий и сооружений) по закрытой территории. Здания / помещения не просматриваются с автодороги, подъезд к ним затруднен.

4) Инфраструктура района расположения объекта (социальная инфраструктура, транспортная инфраструктура, инженерная инфраструктура). Уровень развития инфраструктуры района расположения объектов недвижимости в значительной степени имеет влияние на их стоимость. В отношении объектов коммерческого преобладающее значение играют факторы социальной и транспортной инфраструктуры, как обеспечивающие высокие пешеходные и транспортные потоки.

**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Инфраструктура района»**

Уровень развития инфраструктуры района	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Высокий	5	Социальная инфраструктура и окружение: в ближайшем окружении присутствуют объекты социальной направленности (жилые здания, дошкольные и школьные образовательные учреждения, отделения почты и банков, торговые объекты, аптеки и др.), являющиеся местами притяжения большого количества людей, как следствие – высокие пешеходные и транспортные потоки. Для промышленных территорий – окружение составляют торгово-складские базы, строительные рынки, торговые комплексы оптовых продаж и т.п.; Транспортная инфраструктура: асфальтированные дороги хорошего качества; в ближайшем окружении присутствуют остановки общественного транспорта. Удобство подъезда (как на личном так и на общественном транспорте) является фактором повышающим проходимость места; Инженерная инфраструктура: территории обеспечены всеми централизованными коммуникационными системами.
Высокий / средний	4	Средние характеристики между инфраструктуры между высоким уровнем и средним уровнем
Средний	3	Социальная инфраструктура и окружение: ближайшее окружение составляют в основном жилые массивы, отсутствуют крупные коммерческие объекты, привлекающие в рассматриваемый район жителей других районов. Для промышленных территорий – окружение составляют крупные производственно-складские базы, логистические комплексы и т.п.;

Уровень развития инфраструктуры района	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
		Транспортная инфраструктура: асфальтированные дороги хорошего качества; в ближайшем окружении присутствуют остановки общественного транспорта; Инженерная инфраструктура: территории обеспечены всеми централизованными коммуникационными системами.
Средний / низкий	2	Средние характеристики между инфраструктуры между средним и низким уровнем
Низкий	1	Социальная инфраструктура и окружение: ближайшее окружение составляют в основном производственные территории / садовые товарищества / частный жилой сектор, жилые массивы находятся на достаточном удалении, вблизи отсутствуют объекты, привлекающие большие потоки потенциальных клиентов. Для промышленных территорий – в окружение отсутствуют территории крупных производственно-складских баз (заводов) или объект находится в глубине крупной промышленной площадки т.п.; Транспортная инфраструктура: асфальтированные и(или) грунтовые дороги хорошего качества; в ближайшем окружении отсутствуют остановки общественного транспорта. Низкая транспортная доступность является фактором в существенной степени снижающим пешеходные и транспортные потоки; Инженерная инфраструктура: территории обеспечены основными централизованными коммуникационными системами (электроснабжение, газоснабжение и(или) отопление, водоснабжение), однако могут быть трудности с подключением каких-либо коммуникаций в связи с расстоянием до ближайших сетей, либо вообще отсутствует возможность подключения каких-либо-сетей.

5) Тип подъездной автодороги. При прочих равных условиях объекты, расположенные на главных городских, основных межрайонных автомобильных дорогах района ценятся на рынке дороже относительно объектов, расположенных на районных и внутриквартальных автодорогах района. Данный фактор, наряду со многими другими, является обуславливающим интенсивность транспортных и пешеходных потоков.

**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Тип подъездной автодороги»**

Тип подъездной автодороги	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Магистральные дороги и улицы общегородского значения	5	Основные транспортные и функционально-планировочные оси города. Обеспечивают международные, республиканские, региональные и городские связи. Имеют выходы на внешние автомобильные дороги, к аэропортам, крупным зонам отдыха и поселениям в регионе. Городская асфальтированная автомобильная дорога с покрытием хорошего качества с высокой интенсивностью транспортного потока, наличием большого количества маршрутов общественного транспорта, в основном центральные городские дороги с выездом из города. Кроме того, к данному типу можно отнести городские улицы без выезда из города, однако имеющие наибольший уровень транспортных и людских потоков: отдельные участки Комсомольского проспекта (от Свердловского проспекта до ул. 40 лет Победы), ул. Братьев Кашириных (от ул. Северо-Крымская до ул. Ак. Сахарова), ул. Гагарина (от Копейского шоссе до ул. Дзержинского), ул. Воровского (от ул. Красная

Тип подъездной автодороги	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
		до ул. Блюхера), а/д Меридиан (от ул. Харлова до ул. Гончаренко).
Магистральные дороги и улицы межрайонного значения	4	Основные транспортные каналы города. Обеспечивают связи различных функционально-планировочных частей города (районов). Городская асфальтированная автомобильная дорога с покрытием хорошего качества с высокой интенсивностью транспортного потока, наличием большого количества маршрутов общественного транспорта.
Магистральные улицы районного значения	3	Основные оси районов. Обеспечивают связи в пределах жилых районов и производственных зон, а также между ними. Районная асфальтированная автомобильная дорога с покрытием хорошего качества со средней интенсивностью транспортного потока, возможно наличие небольшого количества маршрутов общественного транспорта.
Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	2	Транспортные связи в пределах жилых районов и микрорайонов. Связи с магистральными улицами общегородского и районного значения. Асфальтированная и(или) грунтовая автомобильная дорога хорошего качества с низкой интенсивностью транспортного потока, без движения регулярного общественного транспорта.
Дороги и улицы местного значения в производственных и коммунально-складских зонах	1	Транспортные связи в пределах производственных и коммунально-складских зон. Асфальтированная и(или) грунтовая автомобильная дорога хорошего качества с низкой интенсивностью транспортного потока, в основном без движения регулярного общественного транспорта.

Необходимо отметить, что рассмотренные выше критерии имеют разное влияние на фактор местоположения объектов недвижимости. Для оценки степени влияния критериев на местоположение воспользуемся методом анализа иерархий (МАИ), предложенного Т. Саати (описание метода см. в разделе 4.1.1. Метод анализа иерархий (МАИ) Отчёта).

### **Сопоставление относительной важности критериев**

Критерий	Над критерием	Насколько важнее	Присвоен бал (Vi)
3	2	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2
3	1	Незначительное преимущество	3
3	4	Незначительное преимущество	3
3	5	Незначительное преимущество	3
2	1	Незначительное преимущество	3
2	4	Незначительное преимущество	3
2	5	Незначительное преимущество	3
4	5	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2
4	1	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2
5	1	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2

### **Вычисление весов критериев**

Критерии	1)	2)	3)	4)	5)	Расчёт	Вес критерия (di)
1)	1	0,33	0,33	0,5	0,5	0,486	0,083
2)	3	1	0,5	3	3	1,683	0,286
3)	3	2	1	3	3	2,221	0,378
4)	2	0,33	0,33	1	2	0,847	0,144
5)	2	0,33	0,33	0,5	1	0,642	0,109
<b>Сумма</b>						<b>5,879</b>	<b>1,000</b>
Отношение согласованности экспертных оценок (OS)							4,08%

В расчете перемножаются баллы по критериям и произведение возводится в степень  $1/5$ , (по числу критериев -5).

На основании принятой градации факторов установлено, что максимальная разница между объектом, характеризующимся наилучшим и наихудшим местоположением может достигать 4 баллов, при этом минимальная разница в суммарных баллах составляет 0,01.

Степень влияния фактора местоположения на стоимость единого объекта недвижимости, установлена в рамках описания текущей корректировки на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. находится в диапазоне от 1,653 (или 65,3%) до 2,799 (или 179,9%), в среднем 2,092 (или 109,2%).

Таким образом, предельная корректировка на местоположение составит:

- в случае лучшего местоположения максимальная корректировка составит: 109,2%;

- в случае худшего местоположения максимальная корректировка составит:  $1 - 1 / (1 + 109,2\% / 100) = 52,2\%$ ;

Таким образом, исходя из значения степени влияния фактора местоположения на стоимость единого объекта недвижимости удельный показатель стоимости ЕОН, отражающий влияние фактора местоположения на 0,01 разницы суммарных баллов объекта оценки и i-го объекта-аналога и составляет:

- в случае лучшего местоположения базового объекта (объекта оценки) по сравнению с объектом-аналогом  $\Pi_y = 109,2\% / (4 / 0,01) = 0,273\%$

- в случае худшего местоположения базового объекта (объекта оценки) по сравнению с объектом-аналогом  $\Pi_y = 52,2\% / (4 / 0,01) = 0,131\%$ ;

Таким образом, при ранжировании по выбранным критериям фактора местоположения объекта оценки и объектов-аналогов, в соответствии с бальной шкалой их оценок, с учётом присвоенных весовых коэффициентов по каждому критерию, будет рассчитан суммарный балл объекта оценки и каждого объекта-аналога по фактору местоположения. В результате значение поправочного коэффициента по фактору «местоположение» ( $K_M$ ) будет рассчитано по следующей формуле:

$$K_M = \Delta S_i * \Pi_y,$$

где  $\Delta S_i$  - разницы суммарных баллов объекта оценки и i-го объекта-аналога:

$$\Delta S_i = S_o - S_{a_i},$$

где  $S_o$ ,  $S_{a_i}$  – суммарный балл по фактору местоположения объекта оценки и объектов-аналогов соответственно.

**Корректировка на назначение помещений.** Подобранные аналоги и объекты оценки, это объекты сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенные в жилых (нежилых) зданиях одного класса («объекты свободного назначения»). При этом, часть объектов оценки представляют собой целиком вспомогательные помещения (помещения насосных, бойлерных и т.п.). Доходность и стоимость таких помещений существенно ниже основных площадей помещений свободного назначения.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади составляет в среднем 0,68 (см. табл. 266 стр. 317):

Таблица 266. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

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

Предполагается, что соотношение цен и арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ценам и арендным ставкам за основные площади равнозначны.

**Корректировка на физическое состояние здания** - данная поправка учитывает разницу в стоимости объектов торгово-офисного назначения за счёт физического состояния здания, в котором они находятся. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. для торгово-офисных объектов в подразделе 11.9 «Элемент сравнения – физическое состояние объекта (возраст здания)» (табл. 408, стр. 382):

Таблица 408. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

Года постройки жилых домов, в которых расположены оцениваемые объекты и принятые для расчета аналоги, устанавливались на основании общедоступной информации, представленной на ресурсе «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/?region=393>).

**Корректировка на этаж расположения** - данная поправка учитывает разницу в стоимости объектов торгово-офисного назначения расположенных на разных этажах зданий. Предполагается, что объекты, расположенные на первом этаже более привлекательны для потенциального покупателя или арендатора и оцениваются рынком дороже, чем объекты

расположенные ниже или выше. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.4 «Элемент сравнения – этаж расположения» для торгово-офисных объектов (таблица 268, стр. 323 – для объектов офисной недвижимости и таблица 284, стр. 331 – для объектов торговой недвижимости):

Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,92	0,98
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,63	0,87
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,66	0,76

Таблица 284. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,82	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,68	0,83

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов	Среднее значение для торговых объектов	Среднее значение для объектов свободного назначения
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,90	0,93
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,79	0,77
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,76	0,74

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{э}} = \left( \frac{\text{Э}_{00}}{\text{Э}_{0\text{а}}} - 1 \right) \cdot 100\%,$$

где  $K_{\text{э}}$  – корректировка на этаж расположения;  
 $\text{Э}_{00}$ ,  $\text{Э}_{0\text{а}}$  – значение коэффициента этажа расположения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

**Корректировка на тип и состояние отделки** предполагает, что стоимость 1 м<sup>2</sup> площади торгово-офисных помещений отличается друг от друга в зависимости от вида выполненной внутренней отделки и ее состояния. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

– Нижний Новгород – 2021 г. для торгово-офисных объектов в подразделе 11.11 «Информация о стоимости ремонтных работ для определения стоимостных поправок» (табл. 413, стр. 390):

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

В указанной выше таблице приведены стоимости выполнения новой отделки. Для учёта различий между оцениваемыми помещениями и объектами-аналогами по типу и состоянию отделки, необходимо также учитывать износ отделки.

Состояние отделки определяется методом экспертизы состояния, основанное на суждении о фактическом состоянии отделки исходя из его внешнего вида, условий эксплуатации и дефектов. Величина износа, соответствующая состоянию отделки, определена в следующей таблице:

Износ, %	Состояние отделки
0 – 10	<i>Новое</i> – отделка после окончанию отделочных работ, без эксплуатационных дефектов
11 – 20	<i>Очень хорошее</i> – отделка как новая, только немного использовавшаяся и не требующая проведения ремонта
21 – 40	<i>Хорошее</i> – отделка, находящаяся в эксплуатации и не требующая проведения ремонта, или после обновления (ремонта)
41 – 60	<i>Удовлетворительное</i> – отделка в эксплуатации, которая требует проведения косметического ремонта (обновление: замена обоев; окраска потолка, проемов и т.п.)
61 – 80	<i>Неудовлетворительное</i> – отделка, требующая проведения капитального ремонта (полная замена отделочных материалов и покрытий)
85 – 100	<i>Непригодное</i> – отделка, требующая проведения капитального ремонта с ремонтом конструктивных элементов здания (полная замена отделочных материалов и покрытий, замена окон и дверей, ремонт стен, ремонт или замена коммуникационных систем и т.д.)

Корректировка на тип отделки вводится в стоимость аналога в абсолютных значениях. Расчет величины поправки выполняется по следующей формуле:

$$П = [ C_o * ( 100\% - I_o ) / 100\% - C_a * ( 100\% - I_a ) / 100\% ] * S_a,$$

где: **C<sub>o</sub>** и **C<sub>a</sub>** – стоимость отделки объекта оценки и аналога,

**I<sub>o</sub>** и **I<sub>a</sub>** – износ отделки объекта оценки и аналога,

**S<sub>a</sub>** – площадь помещений аналога

**Корректировка по фактору масштаба.** Учитывает изменение стоимости объекта недвижимости, при различии объектов по фактору масштаба (площади). Размер корректировки определен на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» (табл. 227, стр. 278 и табл. 237, стр. 290):

Таблица 227. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гт. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

		Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.						
	до 125	1.00	1.15	1.29	1.44	1.47	1.81
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.11	1.25	1.27	1.57
	от 300 до 750	0.78	0.90	1.00	1.12	1.14	1.40
	от 750 до 1500	0.69	0.80	0.89	1.00	1.02	1.25
	от 1500 до 5000	0.68	0.79	0.88	0.98	1.00	1.23
от 5000	0.55	0.64	0.71	0.80	0.81	1.00	

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв.м. до 6750 кв.м.

Таблица 237. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гт. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

		Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.						
	от 0 до 50	1.00	1.07	1.19	1.30	1.65	1.74
	от 50 до 125	0.93	1.00	1.11	1.21	1.54	1.62
	от 125 до 300	0.84	0.90	1.00	1.09	1.38	1.46
	от 300 до 750	0.77	0.82	0.92	1.00	1.27	1.33
	от 750 до 1500	0.61	0.65	0.72	0.79	1.00	1.05
от 1500	0.58	0.62	0.69	0.75	0.95	1.00	

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25 кв.м. до 1875 кв.м.

Приведенное в матрицах разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрице, относятся в большей степени к серединам соответствующих диапазонов площадей. Поэтому если площадь объекта аналога и/или объекта оценки приближаются к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать значение размера коэффициента  $P$  с использованием зависимости и соответствующего коэффициента торможения по формуле:

$$P = \left( \frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^k,$$

где  $P$  - коэффициент размера (площади) объекта;  
 $S_{oo}$ ,  $S_{oa}$  – общая площадь всех улучшений объекта оценки и объекта-аналога, соответственно, кв.м;  
 $k$  – коэффициент торможения. Согласно данным рис. 83 и рис. 98 (стр. 278, 291 раздела 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» Справочника) значение коэффициентов торможения для расчета корректировки на общую площадь для объектов офисного назначения, составляет в среднем -0,118, для объектов торгового назначения -0,132, таким образом, для объектов свободного коммерческого назначения, значение коэффициента возможно принять на среднем уровне:  $-(0,118+0,132) / 2 = -0,125$ .

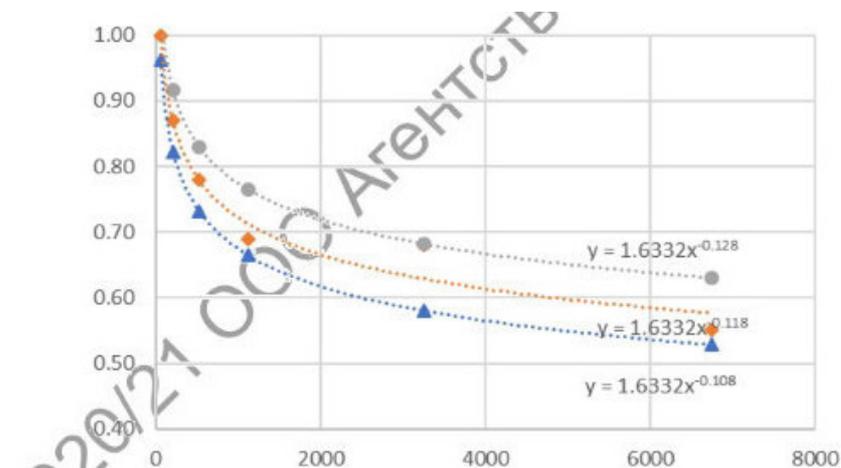


Рисунок 83. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Расширенный интервал.

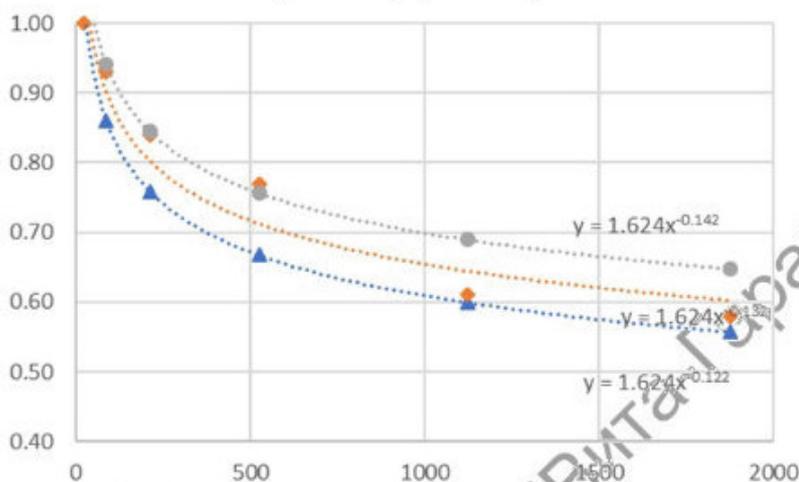


Рисунок 98. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения более 100 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Расширенный интервал.

**Корректировка на наличие отдельной входной группы.** Одним из немаловажных факторов при определении цены торгово-офисного помещения является наличие организованной входной группы. Наличие отдельного входа в помещение, сопровождаемое соответствующей наружной рекламой (оформлением входной группы), обеспечивает удобство доступа в помещение и «неотвлечение» посетителей на соседние коммерческие объекты. Предполагается, что объекты, имеющие отдельный вход, более привлекательны для потенциального покупателя и оцениваются рынком дороже, чем объекты, доступ в которые осуществляется через входную группу, общую для нескольких помещений. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.5 «Элемент сравнения – наличие отдельного входа» для офисных объектов (таблица 300, стр. 340):

Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Обратная корректировка (инт.)
<b>Удельная цена</b>				
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,87	0,99	$1 / 0,93 = 1,08$ (1,01–1,15)

Для торговых объектов (таблица 312, стр. 344)

Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Обратная корректировка (инт.)
<b>Удельная цена</b>				
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	0,98	$1 / 0,94 = 1,06$ (1,02–1,12)

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов	Среднее значение для торговых объектов	Среднее значение для объектов свободного назначения	Обратная корректировка
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,94	0,94	$1 / 0,94 = 1,06$

**Корректировка на наличие в помещении общедомовых коммуникаций.** Существенным фактором, влияющим как на стоимость, так и на арендную ставку объектов торгово-офисного назначения является наличие в помещении общедомовых коммуникаций. При наличии в помещении общедомовых коммуникаций уменьшается полезная площадь помещения, а также у собственника (арендатора) помещения возникает обязанность предоставления доступа в помещение третьим лицам для целей их обслуживания. В связи с тем, что для проведения расчётов были объекты-аналоги с сопоставимыми характеристиками по данному параметру, корректировка не применяется.

### 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж

**Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomoschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomoschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Ленинский р-н, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатовский р-н, пр. Победы, 384
Площадь помещений, кв.м	168,2	321,7	43	325	274,6	220
<b>Цена предложения объекта, руб.</b>		<b>2 700 000</b>	<b>465 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>8 393</b>	<b>10 814</b>	<b>8 615</b>	<b>6 919</b>	<b>11 818</b>
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Местоположение						
- удаленность от центра	6,5	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Ленинский	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	2	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	5	3	4	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,522	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	-0,387	-1,317	-0,253	-1,873	-0,613
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
Корректировка		-5,1%	-17,3%	-3,3%	-24,5%	-8,0%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<i>Скорректированная цена</i>		6 836	7 678	7 147	4 480	9 326
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 836	7 678	7 147	4 480	9 326
Физическое состояние здания (год постройки)	1955	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	67	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		0,0%	-18,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 836	6 296	6 361	4 480	8 300
Этажное расположение	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		6 836	6 296	6 361	4 480	8 300
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	0%	50%	0%	50%	0%	30%
<i>Величина корректировки</i>		-1 857	0	-1 857	0	-2 599
<i>Скорректированная цена</i>		4 980	6 296	4 505	4 480	5 701
Размер помещений	168,2	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
<i>Корректировка</i>		8,44%	-15,68%	8,58%	6,32%	3,41%
<i>Скорректированная цена</i>		5 400	5 309	4 892	4 763	5 896
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 076	5 309	4 598	4 477	5 542
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 076	5 309	4 598	4 477	5 542
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>5 076</b>	<b>5 309</b>	<b>4 598</b>	<b>4 477</b>	<b>5 542</b>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		41,63%	50,93%	50,44%	36,86%	50,44%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>5 000</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		1,52%	6,18%	-8,04%	-10,46%	10,84%
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>456</b>					
<b>Коэффициент вариации (<math>C_v</math>)</b>	<b>9,12%</b>					

**Примечание к вышеприведенной таблице, а также последующим расчётным таблицам в рамках сравнительного подхода:** В соответствии с разделом 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 «Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» «Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%» - данная рекомендация относится к объектам, имеющим развитый и активный рынок. В данном случае суммарное значение корректировок по части объектов-аналогов при расчёте стоимости оцениваемых объектов превышает указанное значение. Оцениваемые объекты – помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенные на подвальных и цокольных этажах (одно помещение расположено на 1 этаже) жилых домов в различных районах города Челябинска, находящиеся в основном на вторых линиях автодорог, либо со входом со двора жилых домов в состоянии без отделки, либо в состоянии требующем полного восстановления отделки (проведении капитального ремонта), несколько помещений с косметическим ремонтом, находящемся в удовлетворительном состоянии, а также располагающие на своих площадях общедомовые коммуникации. В качестве объектов-аналогов для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода подбирались помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, наиболее соответствующие оцениваемым по основным ценообразующим характеристикам: назначению, этажному расположению, состоянию и уровню внутренней отделки и также располагающие на своих площадях общедомовые коммуникации. Предложения по продаже помещений «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенных на цокольных и подвальных этажах жилых домов без отделки, либо в неудовлетворительном состоянии с общедомовыми коммуникациями, носят ограниченный характер. Все подобранные объекты-аналоги имеют сопоставимые основные характеристики: назначение (помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости), этажное расположение (цокольные и подвальные этажи жилых домов), с наличием в помещениях общедомовых коммуникаций, однако характеристики локального местоположения и / или состояния внутренней отделки части помещений-аналогов отличаются – данные обстоятельства вызвали необходимость применения существенных корректировок. Таким образом, при исключении корректировки на локальное расположение и / или состояние отделки, суммарные корректировки по аналогам не превысили бы рекомендуемых значений. На основании произведенного Оценщиком анализа индивидуальных характеристик Аналогов, а также в связи с ограниченной выборкой сопоставимых объектов, Оценщиком было принято решение включить данные Аналоги в расчет, как наиболее соответствующие оцениваемому объекту. Таким образом, в силу обозначенных особенностей оцениваемых объектов и объективных трудностей по подбору абсолютно сопоставимых объектов-аналогов, рекомендации п. 6 раздела 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 в рамках данного Отчёта не представляется возможным соблюсти в полном

объеме (по каждому из подобранных объектов-аналогов). Однако не соблюдение данного пункта рекомендаций в отношении некоторых объектов-аналогов при расчете скорректированной стоимости, в конечном счете, не приводит к искажению итогового результата. Кроме того, корректировка различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами осуществлялась на основании обоснованных и достоверных рыночных данных и экономических закономерностей, на основании чего можно утверждать, что проведенный расчёт в рамках сравнительного подхода с достаточной степенью достоверности отражает реальную рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки.

### **Проверка и согласование ряда скорректированных цен аналогов**

В соответствии с требованиями п. 8.6.5.1 СТО АРМО 1.01-2008 – «В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов». Отклонение скорректированной цены каждого принятого для расчёта аналога от средней величины находится в пределах рекомендуемых значений, следовательно данные аналоги могут быть приняты для расчёта итогового значения стоимости.

Для определения итогового значения оцениваемого объекта, необходимо провести процедуру согласования скорректированных цен аналогов. Любой процесс проведения расчетов, в том числе и процесс вычисления поправок, допускает наличие погрешностей, которые различаются между собой характером и величиной.

С целью выбора способа согласования скорректированных цен и расчета итоговой стоимости объекта оценки проведем анализ однородности выборки путем расчета коэффициента вариации ( $C_v$ ), который показывает меру относительного разброса случайной величины (процентное отношение среднеквадратического отклонения к среднему арифметическому) по формуле:

$$C_v = \frac{\sigma}{x} * 100\%$$

где:  $C_v$  – коэффициент вариации;

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение);

$x$  – средняя арифметическая величина выборки;

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

где:  $x$  – значение конкретного показателя;

$n$  – число показателей/

**Источник информации:** См.: Теория статистики: учебник / под ред. Р.А. Шмойловой. 3-е изд., перераб. Москва, 2001. С. 187; Общая теория статистики : учебник / Т.В. Рябушкин [и др.]. Москва, 1981. С. 107; Социально-экономическая статистика : учеб. для вузов / под ред. Б.И. Башкатова. Москва, 2002. С. 66.

Коэффициент вариации ( $C_v$ ) характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая равномерность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и, если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

**Источник информации:** Белоусова, С. Н. Маркетинг: учебное пособие по специальностям экономики и управления / С. Н. Белоусова. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2014. – 381 с.

При однородности выборки и достаточной равномерности значений скорректированных цен аналогов ( $C_v < 20\%-33\%$ ) для их согласования и расчета стоимости объекта оценки, возможно использовать полученное среднее арифметическое значение ( $\bar{x}$ ).

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	456
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	5000
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	9,12%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>5 000</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196 (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b>	<b>841 000</b>

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196, полученная сравнительным подходом, составляет: 841 000 рублей с учетом НДС.

**Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатковский р-н, пр. Победы, 384
Площадь помещений, кв.м	37,7	321,7	43	325	274,6	220
Цена предложения объекта, руб.		<b>2 700 000</b>	<b>465 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 600 000</b>
Цена предложения 1 кв.м., руб/м <sup>2</sup>		<b>8 393</b>	<b>10 814</b>	<b>8 615</b>	<b>6 919</b>	<b>11 818</b>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Местоположение						
- удаленность от центра	3,8	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Ленинский	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский
- линия дороги	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	4	5	5	3	4	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,983	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	0,074	-0,856	0,208	-1,412	-0,152
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,273	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		2,0%	-11,2%	5,7%	-18,5%	-2,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 346	8 238	7 812	4 839	9 938
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости). Вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)коммуникации				
<i>Корректировка</i>		-32%	-32%	-32%	-32%	-32%
<i>Скорректированная цена</i>		4 995	5 602	5 312	3 291	6 758
Физическое состояние здания (год постройки)	2003	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	19	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		22,0%	0,0%	9,0%	22,0%	9,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 094	5 602	5 790	4 015	7 366
Этажное расположение	1 этаж	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	1	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		35,14%	35,14%	35,14%	35,14%	35,14%
<i>Скорректированная цена</i>		8 235	7 571	7 825	5 426	9 954

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Тип отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	3,713	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	50%	50%	0%	50%	0%	30%
<i>Величина корректировки</i>		0	1 857	0	1 857	-743
<i>Скорректированная цена</i>		8 235	9 428	7 825	7 283	9 211
Размер помещений	37,7	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
<i>Корректировка</i>		30,73%	1,66%	30,90%	28,17%	24,67%
<i>Скорректированная цена</i>		10 766	9 584	10 243	9 335	11 483
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная цена</i>		10 120	9 584	9 628	8 775	10 794
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		10 120	9 584	9 628	8 775	10 794
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>10 120</b>	<b>9 584</b>	<b>9 628</b>	<b>8 775</b>	<b>10 794</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		127,89%	97,18%	118,72%	168,64%	115,08%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>9 780</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		3,48%	-2,00%	-1,55%	-10,28%	10,37%
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>744</b>					
<b>Коэффициент вариации (Cv)</b>	<b>7,61%</b>					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	744
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	9780
Коэффициент вариации (Cv)	7,61%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>9 780</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331 (C*), руб. с НДС</b>	<b>368 706</b>

Стоимость объекта оценки – Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331, полученная сравнительным подходом, составляет: 368 706 рублей с учетом НДС.

**Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Центральный р-н, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатковский р-н, пр. Победы, 384
Площадь помещений, кв.м	21,8	321,7	43	325	274,6	220
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	465 000	2 800 000	1 900 000	2 600 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
<i>Корректировка</i>		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
<i>Скорректированная цена</i>		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Местоположение						
- удаленность от центра	1,6	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Центральный	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	высокий / средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы районного значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	4	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	5	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	5	3	4	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	4	3	3	4	4	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	3	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,799	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	0,89	-0,04	1,024	-0,596	0,664
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,273	0,131	0,273
<i>Корректировка</i>		24,3%	-0,5%	28,0%	-7,8%	18,1%
<i>Скорректированная цена</i>		8 951	9 230	9 459	5 473	11 978
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости). Вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)коммуникации				
<i>Корректировка</i>		-32%	-32%	-32%	-32%	-32%
<i>Скорректированная цена</i>		6 087	6 276	6 432	3 722	8 145
Физическое состояние здания (год постройки)	2002	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	20	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		22,0%	0,0%	9,0%	22,0%	9,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 426	6 276	7 011	4 541	8 878
Этажное расположение	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%
<i>Скорректированная цена</i>		7 727	6 530	7 295	4 725	9 238
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	0	3,713	0	3,713

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- износ отделки	0%	50%	0%	50%	0%	30%
Величина корректировки		-1 857	0	-1 857	0	-2 599
Скорректированная цена		5 871	6 530	5 439	4 725	6 639
Размер помещений	21,8	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
Корректировка		37,62%	7,01%	37,80%	34,93%	31,24%
Скорректированная цена		8 080	6 988	7 495	6 375	8 713
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
Корректировка		-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена		7 595	6 988	7 045	5 993	8 190
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		7 595	6 988	7 045	5 993	8 190
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>7 595</b>	<b>6 988</b>	<b>7 045</b>	<b>5 993</b>	<b>8 190</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		148,09%	43,58%	138,36%	106,79%	122,41%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>7 162</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		6,05%	-2,43%	-1,63%	-16,32%	14,35%
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>815</b>					
<b>Коэффициент вариации (Cv)</b>	<b>11,38%</b>					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	815
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	7162
Коэффициент вариации (Cv)	11,38%

<b>Искомое итоговое значение (С*), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>7 162</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874 (С*), руб. с НДС</b>	<b>156 132</b>

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874, полученная сравнительным подходом, составляет: 156 132 рублей с учетом НДС.

*Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281*

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Курчатовский р-н, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатовский р-н, Победы, 384
Площадь помещений, кв.м	71,1	321,7	43	325	274,6	220
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	465 000	2 800 000	1 900 000	2 600 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м <sup>2</sup>		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<i>Скорректированная цена</i>		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
<i>Дата продажи</i>	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
<i>Местоположение</i>						
- удаленность от центра	4,7	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Курчатовский	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	3	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	5	3	4	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	3	5	5

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,891	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	-0,018	-0,948	0,116	-1,504	-0,244
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,131	0,273	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		-0,2%	-12,4%	3,2%	-19,7%	-3,2%
<i>Скорректированная цена</i>		7 184	8 126	7 626	4 767	9 816
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 184	8 126	7 626	4 767	9 816
Физическое состояние здания (год постройки)	1967	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	55	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		0,0%	-18,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 184	6 663	6 787	4 767	8 736
Этажное расположение	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		7 184	6 663	6 787	4 767	8 736
Тип отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	3,713	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	50%	50%	0%	50%	0%	30%
<i>Величина корректировки</i>		0	1 857	0	1 857	-743
<i>Скорректированная цена</i>		7 184	8 520	6 787	6 624	7 993
Размер помещений	71,1	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
<i>Корректировка</i>		20,77%	-6,09%	20,92%	18,40%	15,16%
<i>Скорректированная цена</i>		8 676	8 001	8 207	7 843	9 205
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Корректировка		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		8 676	8 481	8 207	7 843	9 205
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		8 676	8 481	8 207	7 843	9 205
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>8 676</b>	<b>8 481</b>	<b>8 207</b>	<b>7 843</b>	<b>9 205</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		21,01%	59,68%	35,09%	64,93%	35,65%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>8 482</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		2,29%	-0,01%	-3,24%	-7,53%	8,52%
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>511</b>					
<b>Коэффициент вариации (Cv)</b>	<b>6,02%</b>					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	511
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	8482
Коэффициент вариации (Cv)	6,02%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>8 482</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281 (C*), руб. с НДС</b>	<b>603 070</b>

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281, полученная сравнительным подходом, составляет: 603 070 рублей с учетом НДС.

*Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293*

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2361349369">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2361349369</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_86.7_m_1900771971">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_86.7_m_1900771971</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_356_m_2414910946">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_356_m_2414910946</a>
Адрес	г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3	г. Челябинск, Металлургический р-н, ул. Липецкая, 16	г. Челябинск, Металлургический р-н, ул. Жукова, 13	г. Челябинск, Калининский р-н, ул. Либединского, 29
Площадь помещений, кв.м	38,5	100	86,7	356
<b>Цена предложения объекта, руб.</b>		<b>980 000</b>	<b>1 099 000</b>	<b>4 200 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>9 800</b>	<b>12 676</b>	<b>11 798</b>
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 800	12 676	11 798
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 800	12 676	11 798
Условия продажи		торг	торг	торг
Корректировка		-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		8 408	10 876	10 123
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 408	10 876	10 123
Местоположение				
- удаленность от центра	3,7	12,1	11,8	5,2
- Административный район города	Курчатовский	Металлургический	Металлургический	Калининский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний / низкий

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	1	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	3	1	1	4
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	4	3	4
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	2
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	5	2	2	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,218	2,531	2,153	3,328
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	0,687	1,065	-0,11
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,273	0,131
<i>Корректировка</i>		18,8%	29,1%	-1,4%
<i>Скорректированная цена</i>		9 985	14 038	9 977
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)			
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		9 985	14 038	9 977
Физическое состояние здания (год постройки)	1962	1952	1952	1961
Возраст здания	60	70	70	61
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<i>Скорректированная цена</i>		9 985	14 038	9 977
Этажное расположение	цокольный этаж	подвал	цокольный этаж	цокольный этаж
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,77	0,74	0,77	0,77
<i>Корректировка</i>	0%	4,05%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		10 389	14 038	9 977
Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	-	удовлетворительное	удовлетворительное
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	0	3,713	3,713
- износ отделки	0%	0%	50%	50%
<i>Величина корректировки</i>		0	-1 857	-1 857
<i>Скорректированная цена</i>		10 389	12 182	8 121
Размер помещений	38,5	100,0	86,7	356,0
<i>Корректировка</i>		12,67%	10,68%	32,05%
<i>Скорректированная цена</i>		11 706	13 483	10 724
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		-6,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная цена</i>		11 004	12 674	10 081
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		11 004	12 674	10 081
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>11 004</b>	<b>12 674</b>	<b>10 081</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		41,48%	60,40%	55,23%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>11 253</b>			
<b>Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:</b>		<b>-2,21%</b>	<b>12,63%</b>	<b>-10,42%</b>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )			1 314	
Коэффициент вариации ( $C_v$ )			11,68%	

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	1314
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	11253
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	11,68%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>11 253</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293 (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b>	<b>433 241</b>

Стоимость объекта оценки – Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293, полученная сравнительным подходом, составляет: 433 241 рублей с учетом НДС.

**Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Металлургический район, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатковский р-н, пр. Победы, 384

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь помещений, кв.м	171,3	321,7	43	325	274,6	220
<b>Цена предложения объекта, руб.</b>		<b>2 700 000</b>	<b>465 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>8 393</b>	<b>10 814</b>	<b>8 615</b>	<b>6 919</b>	<b>11 818</b>
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
<i>Корректировка</i>		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
<i>Скорректированная цена</i>		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Местоположение						
- удаленность от центра	12,9	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский
- линия дороги	первая линия	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы районного значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	5	5	5	3	4	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	3	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,018	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	0,109	-0,821	0,243	-1,377	-0,117
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,273	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		<i>3,0%</i>	<i>-10,8%</i>	<i>6,6%</i>	<i>-18,0%</i>	<i>-1,5%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>7 416</i>	<i>8 280</i>	<i>7 882</i>	<i>4 866</i>	<i>9 985</i>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 416	8 280	7 882	4 866	9 985
Физическое состояние здания (год постройки)	1962	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	60	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		0,0%	-18,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 416	6 790	7 015	4 866	8 887
Этажное расположение	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		7 416	6 790	7 015	4 866	8 887
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	0%	50%	0%	50%	0%	30%
<i>Величина корректировки</i>		-1 857	0	-1 857	0	-2 599
<i>Скорректированная цена</i>		5 560	6 790	5 159	4 866	6 288
Размер помещений	171,3	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
<i>Корректировка</i>		8,20%	-15,87%	8,33%	6,08%	3,18%
<i>Скорректированная цена</i>		6 016	5 713	5 589	5 162	6 488
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 016	6 056	5 589	5 162	6 488

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		6 016	6 056	5 589	5 162	6 488
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>6 016</b>	<b>6 056</b>	<b>5 589</b>	<b>5 162</b>	<b>6 488</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		33,30%	50,63%	47,51%	24,12%	37,70%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>5 862</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		2,63%	3,31%	-4,66%	-11,94%	10,68%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	504					
Коэффициент вариации (Cv)	8,60%					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	504
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	5862
Коэффициент вариации (Cv)	8,60%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>5 862</b>

<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897 (С*), руб. с НДС</b>	<b>1 004 161</b>
--	------------------

Стоимость объекта оценки – Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897, полученная сравнительным подходом, составляет: 1 004 161 рублей с учетом НДС.

*Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750*

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Жукова, д. 18, пом. 1	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатковский р-н, пр. Победы, 384
Площадь помещений, кв.м	87,3	321,7	43	325	274,6	220
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	465 000	2 800 000	1 900 000	2 600 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Местоположение						
- удаленность от центра	12,1	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	5	3	4	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,153	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	-0,756	-1,686	-0,622	-2,242	-0,982
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		-9,9%	-22,1%	-8,2%	-29,4%	-12,9%
<i>Скорректированная цена</i>		6 488	7 228	6 790	4 193	8 836
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 488	7 228	6 790	4 193	8 836
Физическое состояние здания (год постройки)	1951	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	71	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		0,0%	-18,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 488	5 927	6 043	4 193	7 864
Этажное расположение	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		6 488	5 927	6 043	4 193	7 864
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	0%	50%	0%	50%	0%	30%
<i>Величина корректировки</i>		-1 857	0	-1 857	0	-2 599
<i>Скорректированная цена</i>		4 632	5 927	4 187	4 193	5 265
Размер помещений	87,3	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
<i>Корректировка</i>		17,71%	-8,47%	17,86%	15,40%	12,25%
<i>Скорректированная цена</i>		5 452	5 425	4 935	4 839	5 910
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 452	5 751	4 935	4 839	5 910
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 452	5 751	4 935	4 839	5 910
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>5 452</b>	<b>5 751</b>	<b>4 935</b>	<b>4 839</b>	<b>5 910</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		49,73%	54,56%	58,56%	44,77%	58,10%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>5 377</b>					

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		1,39%	6,96%	-8,22%	-10,01%	9,91%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	478					
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	8,89%					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	478
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	5377
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	8,89%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>5 377</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750 (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b>	<b>469 412</b>

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750, полученная сравнительным подходом, составляет: 469 412 рублей с учетом НДС.

**Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Metallургический район, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1	г. Челябинск, Metallургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатковский р-н, пр. Победы, 384
Площадь помещений, кв.м	56	321,7	43	325	274,6	220
Цена предложения объекта, руб.		<b>2 700 000</b>	<b>465 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 600 000</b>
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		<b>8 393</b>	<b>10 814</b>	<b>8 615</b>	<b>6 919</b>	<b>11 818</b>
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Местоположение						
- удаленность от центра	11,8	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	5	3	4	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,153	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	-0,756	-1,686	-0,622	-2,242	-0,982
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		-9,9%	-22,1%	-8,2%	-29,4%	-12,9%
<i>Скорректированная цена</i>		6 488	7 228	6 790	4 193	8 836
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 488	7 228	6 790	4 193	8 836
Физическое состояние здания (год постройки)	1955	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	67	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		0,0%	-18,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 488	5 927	6 043	4 193	7 864
Этажное расположение	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		6 488	5 927	6 043	4 193	7 864
Тип отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	3,713	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	50%	50%	0%	50%	0%	30%
Величина корректировки		0	1 857	0	1 857	-743
Скорректированная цена		6 488	7 784	6 043	6 050	7 121
Размер помещений	56,0	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
Корректировка		24,43%	-3,25%	24,58%	21,99%	18,65%
Скорректированная цена		8 073	7 531	7 529	7 380	8 449
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
Корректировка		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		8 073	7 983	7 529	7 380	8 449
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		8 073	7 983	7 529	7 380	8 449
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>8 073</b>	<b>7 983</b>	<b>7 529</b>	<b>7 380</b>	<b>8 449</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		34,33%	66,51%	43,73%	78,19%	48,80%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>7 883</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		2,41%	1,27%	-4,49%	-6,38%	7,18%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )			432			
Коэффициент вариации ( $C_v$ )			5,48%			

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	432
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	7883
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	5,48%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>7 883</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049 (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b>	<b>441 448</b>

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049, полученная сравнительным подходом, составляет: 441 448 рублей с учетом НДС.

**Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатковский р-н, пр. Победы, 384

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь помещений, кв.м	71,6	321,7	43	325	274,6	220
<b>Цена предложения объекта, руб.</b>		<b>2 700 000</b>	<b>465 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>8 393</b>	<b>10 814</b>	<b>8 615</b>	<b>6 919</b>	<b>11 818</b>
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Местоположение						
- удаленность от центра	12,8	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы районного значения (основная подъездная автодорога – ул. 60-летия Октября)	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	3	2	5	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	5	3	4	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	3	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,262	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	-0,647	-1,577	-0,513	-2,133	-0,873
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		-8,5%	-20,7%	-6,7%	-27,9%	-11,4%
<i>Скорректированная цена</i>		6 590	7 361	6 895	4 278	8 980
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 590	7 361	6 895	4 278	8 980
Физическое состояние здания (год постройки)	1962	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	60	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		0,0%	-18,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 590	6 036	6 137	4 278	7 992
Этажное расположение	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		6 590	6 036	6 137	4 278	7 992

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	0%	50%	0%	50%	0%	30%
<i>Величина корректировки</i>		<i>-1 857</i>	<i>0</i>	<i>-1 857</i>	<i>0</i>	<i>-2 599</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>4 734</i>	<i>6 036</i>	<i>4 281</i>	<i>4 278</i>	<i>5 393</i>
Размер помещений	71,6	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
<i>Корректировка</i>		<i>20,66%</i>	<i>-6,17%</i>	<i>20,82%</i>	<i>18,30%</i>	<i>15,06%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>5 712</i>	<i>5 663</i>	<i>5 172</i>	<i>5 061</i>	<i>6 205</i>
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		<i>0,0%</i>	<i>6,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>5 712</i>	<i>6 003</i>	<i>5 172</i>	<i>5 061</i>	<i>6 205</i>
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>5 712</i>	<i>6 003</i>	<i>5 172</i>	<i>5 061</i>	<i>6 205</i>
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>5 712</b>	<b>6 003</b>	<b>5 172</b>	<b>5 061</b>	<b>6 205</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		51,26%	50,83%	60,08%	46,24%	59,50%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>5 631</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		1,44%	6,61%	-8,15%	-10,12%	10,19%
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>502</b>					
<b>Коэффициент вариации (Cv)</b>	<b>8,91%</b>					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	502
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	5631
Коэффициент вариации (Cv)	8,91%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>5 631</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234 (C*), руб. с НДС</b>	<b>403 180</b>

Стоимость объекта оценки – Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234, полученная сравнительным подходом, составляет: 403 180 рублей с учетом НДС.

**Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатковский р-н, пр. Победы, 384
Площадь помещений, кв.м	72,4	321,7	43	325	274,6	220
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	465 000	2 800 000	1 900 000	2 600 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
<i>Корректировка</i>		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
<i>Скорректированная цена</i>		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Местоположение						
- удаленность от центра	12,6	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	Средний / низкий	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (В1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	4	2	4	2

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	5	3	4	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	2	3	3	4	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,009	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	-0,9	-1,83	-0,766	-2,386	-1,126
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		-11,8%	-24,0%	-10,0%	-31,3%	-14,8%
<i>Скорректированная цена</i>		6 352	7 054	6 651	4 081	8 644
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 352	7 054	6 651	4 081	8 644

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Физическое состояние здания (год постройки)	1964	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	58	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		0,0%	-18,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 352	5 784	5 919	4 081	7 693
Этажное расположение	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%
<i>Скорректированная цена</i>		6 609	6 018	6 159	4 246	8 005
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	удовдлетворительное	-	удовдлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	0%	50%	0%	50%	0%	30%
<i>Величина корректировки</i>		-1 857	0	-1 857	0	-2 599
<i>Скорректированная цена</i>		4 753	6 018	4 303	4 246	5 406
Размер помещений	72,4	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
<i>Корректировка</i>		20,49%	-6,31%	20,65%	18,13%	14,90%
<i>Скорректированная цена</i>		5 727	5 639	5 191	5 016	6 212
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 727	5 977	5 191	5 016	6 212
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 727	5 977	5 191	5 016	6 212

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>5 727</b>	<b>5 977</b>	<b>5 191</b>	<b>5 016</b>	<b>6 212</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		58,45%	58,33%	67,28%	53,44%	66,70%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>5 625</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		1,81%	6,26%	-7,72%	-10,83%	10,44%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	509					
Коэффициент вариации (Cv)	9,05%					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	509
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	5625
Коэффициент вариации (Cv)	9,05%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>5 625</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215 (C*), руб. с НДС</b>	<b>407 250</b>

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск,

ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215, полученная сравнительным подходом, составляет: 407 250 рублей с учетом НДС.

**Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Бажова, д. 80, пом. 4	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатовский р-н, пр. Победы, 384
Площадь помещений, кв.м	100,4	321,7	43	325	274,6	220
<b>Цена предложения объекта, руб.</b>		<b>2 700 000</b>	<b>465 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>8 393</b>	<b>10 814</b>	<b>8 615</b>	<b>6 919</b>	<b>11 818</b>
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Местоположение						
- удаленность от центра	4,4	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Тракторозаводский	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- линия дороги	первая линия	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	5	5	5	3	4	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,361	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	0,452	-0,478	0,586	-1,034	0,226
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,273	0,131	0,273
Корректировка		12,3%	-6,3%	16,0%	-13,6%	6,2%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<i>Скорректированная цена</i>		8 090	8 697	8 575	5 133	10 766
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		8 090	8 697	8 575	5 133	10 766
Физическое состояние здания (год постройки)	1961	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	61	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		0,0%	-18,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		8 090	7 132	7 632	5 133	9 582
Этажное расположение	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		8 090	7 132	7 632	5 133	9 582
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	0%	50%	0%	50%	0%	30%
<i>Величина корректировки</i>		-1 857	0	-1 857	0	-2 599
<i>Скорректированная цена</i>		6 234	7 132	5 776	5 133	6 983
Размер помещений	100,4	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
<i>Корректировка</i>		15,67%	-10,06%	15,82%	13,40%	10,30%
<i>Скорректированная цена</i>		7 211	6 415	6 690	5 821	7 702
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 211	6 800	6 690	5 821	7 702
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 211	6 800	6 690	5 821	7 702
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>7 211</b>	<b>6 800</b>	<b>6 690</b>	<b>5 821</b>	<b>7 702</b>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		50,13%	40,32%	64,36%	26,95%	49,47%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>6 845</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		5,35%	-0,66%	-2,26%	-14,96%	12,52%
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>697</b>					
<b>Коэффициент вариации (Cv)</b>	<b>10,18%</b>					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	697
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	6845
Коэффициент вариации (Cv)	10,18%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>6 845</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250 (C*), руб. с НДС</b>	<b>687 238</b>

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250, полученная сравнительным подходом, составляет: 687 238 рублей с учетом НДС.

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25	г. Челябинск, Metallургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатовский р-н, пр. Победы, 384
Площадь помещений, кв.м	18	321,7	43	325	274,6	220
<b>Цена предложения объекта, руб.</b>		<b>2 700 000</b>	<b>465 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>8 393</b>	<b>10 814</b>	<b>8 615</b>	<b>6 919</b>	<b>11 818</b>
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Местоположение						
- удаленность от центра	2,5	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Тракторозаводский	Metallургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке  (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	4	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	5	3	4	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	5	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,015	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	0,106	-0,824	0,24	-1,38	-0,12
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,273	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		<i>2,9%</i>	<i>-10,8%</i>	<i>6,6%</i>	<i>-18,1%</i>	<i>-1,6%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>7 409</i>	<i>8 277</i>	<i>7 876</i>	<i>4 864</i>	<i>9 981</i>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 409	8 277	7 876	4 864	9 981
Физическое состояние здания (год постройки)	1961	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	61	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		0,0%	-18,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 409	6 787	7 010	4 864	8 883
Этажное расположение	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%
<i>Скорректированная цена</i>		7 709	7 062	7 294	5 061	9 243
Тип отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	3,713	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	50%	50%	0%	50%	0%	30%
<i>Величина корректировки</i>		0	1 857	0	1 857	-743
<i>Скорректированная цена</i>		7 709	8 919	7 294	6 918	8 500
Размер помещений	18,0	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
<i>Корректировка</i>		37,62%	7,01%	37,80%	34,93%	31,24%
<i>Скорректированная цена</i>		10 609	9 545	10 051	9 334	11 155
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная цена</i>		9 972	9 545	9 448	8 774	10 486
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		9 972	9 545	9 448	8 774	10 486
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>9 972</b>	<b>9 545</b>	<b>9 448</b>	<b>8 774</b>	<b>10 486</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		50,56%	57,02%	65,40%	89,89%	60,14%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>9 645</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		3,39%	-1,04%	-2,04%	-9,03%	8,72%
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>637</b>					
<b>Коэффициент вариации (<math>C_v</math>)</b>	<b>6,6%</b>					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	637
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	9645
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	6,60%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>9 645</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780 (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b>	<b>173 610</b>

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780, полученная сравнительным подходом, составляет: 173 610 рублей с учетом НДС.

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2346200520</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/282023874/">https://cre.mirkvartir.ru/282023874/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/285604206/">https://cre.mirkvartir.ru/285604206/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/280498144/">https://cre.mirkvartir.ru/280498144/</a>
Адрес	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Овчинникова, 17а	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Центральный р-н, пр. Свердловский, 46	г. Челябинск, Курчатовский р-н, пр. Победы, 384
Площадь помещений, кв.м	232,4	321,7	43	325	274,6	220
<b>Цена предложения объекта, руб.</b>		<b>2 700 000</b>	<b>465 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>8 393</b>	<b>10 814</b>	<b>8 615</b>	<b>6 919</b>	<b>11 818</b>
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	10 814	8 615	6 919	11 818
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Дата продажи	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.	июнь-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	9 278	7 392	5 937	10 140
Местоположение						
- удаленность от центра	17,6	12,3	2,4	5,7	1,7	9,3
- Административный район города	Советский	Металлургический	Советский	Ленинский	Центральный	Курчатовский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- уровень инфраструктуры	Низкий	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	4	2	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	3	1	3	2	5	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	5	3	4	3
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	1	3	3	4	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	3	5	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,437	2,909	3,839	2,775	4,395	3,135
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	-0,472	-1,402	-0,338	-1,958	-0,698
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		-6,2%	-18,4%	-4,4%	-25,7%	-9,1%
<i>Скорректированная цена</i>		6 756	7 574	7 065	4 414	9 213

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 756	7 574	7 065	4 414	9 213
Физическое состояние здания (год постройки)	1963	1958	2005	1985	1966	1985
Возраст здания	59	64	17	37	56	37
<i>Корректировка</i>		0,0%	-18,0%	-11,0%	0,0%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 756	6 211	6 288	4 414	8 200
Этажное расположение	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		6 756	6 211	6 288	4 414	8 200
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	удовлетворительное	-	удовлетворительное	-	хорошее
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	0	3,713	0	3,713
- износ отделки	0%	50%	0%	50%	0%	30%
<i>Величина корректировки</i>		-1 857	0	-1 857	0	-2 599
<i>Скорректированная цена</i>		4 900	6 211	4 432	4 414	5 601
Размер помещений	232,4	321,7	43,0	325,0	274,6	220,0
<i>Корректировка</i>		4,15%	-19,02%	4,28%	2,11%	-0,68%
<i>Скорректированная цена</i>		5 103	5 030	4 622	4 507	5 563
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 103	5 332	4 622	4 507	5 563
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 103	5 332	4 622	4 507	5 563
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>5 103</b>	<b>5 332</b>	<b>4 622</b>	<b>4 507</b>	<b>5 563</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		32,45%	61,39%	41,26%	27,76%	42,82%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>5 025</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		1,55%	6,11%	-8,02%	-10,31%	10,71%
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>453</b>					
<b>Коэффициент вариации (<math>C_v</math>)</b>	<b>9,01%</b>					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	453
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	5025
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	9,01%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>5 025</b>
<b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276 (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b>	<b>1 167 810</b>

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276, полученная сравнительным подходом, составляет: 1 167 810 рублей с учетом НДС.

### 3.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного подхода

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидание дохода от текущих денежных поступлений и дохода от прироста стоимости недвижимого имущества при его перепродаже. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов расчета: метода прямой капитализации доходов и метода дисконтирования денежных потоков.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода. Выбор метода определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

Прямая капитализация используется для объекта недвижимости, для которого прогнозируется постоянный или плавно изменяющийся с незначительным темпом поток доходов. Если динамика изменения дохода значительна, эти изменения имеют нерегулярный характер, или требуются значительные финансовые вложения для эксплуатации объекта недвижимости по наилучшему и наиболее эффективному использованию, в этом случае применяется дисконтирование денежных потоков.

В условиях текущей экономической ситуации в РФ предположить динамику роста или падения доходов, получаемых от недвижимости даже в перспективе 1-2 лет, и тем более 5-6 лет, невозможно. В условиях сложившейся экономической ситуации, метод прямой капитализации, который учитывает доход только за один год, следующий за датой оценки, причем по ставкам, отражающим экономическое положение текущего времени, будет наиболее адекватно отражать ту стоимость, которую будет готов заплатить инвестор за недвижимость как источник дохода.

Таким образом, определение стоимости объектов оценки было проведено методом прямой капитализации.

#### 3.3.1. Методология оценки стоимости объекта методом капитализации

Прямая капитализация дохода – это метод, позволяющий потоки денежных средств за первый период владения конвертировать в текущую стоимость объекта по формуле:

**Ставка капитализации = доход за первый год владения / стоимость объекта**

Величина, обратная ставке капитализации, называется коэффициентом капитализации.

Наша задача при использовании метода прямой капитализации состояла в следующем:

- составить прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду и определить размер стабилизированного чистого операционного дохода (ЧОД) за 1 год (как правило, путем усреднения дохода за несколько лет);
- арендные платежи очистить от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии;
- определить величину коэффициента капитализации;
- разделить ЧОД на R по формуле:

$$V = I / R_0,$$

где: V – стоимость;

I – репрезентативная величина ожидаемого чистого операционного годового дохода;

R<sub>0</sub> – ставка капитализации.

Как и любая другая ставка дохода, ставка капитализации, прежде всего, отражает риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в данный актив.

### Формирование доходной части

Для определения чистого операционного дохода (ЧОД) и его прогноза необходимо произвести расчет действительного валового дохода (ДВД), полученного от объектов аналогичной полезности. Доходы определяются уровнем загрузки помещений, ставками арендной платы, соответствующими среднерыночному уровню, и собираемостью арендных платежей.

Действительный валовой доход – это доход, полученный от недвижимости с учетом загрузки и потерь от недоиспользования сдаваемых в аренду площадей, определенный по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * \text{Кисп}$$

где: ДВД – действительный валовой доход, руб. в год;  
ПВД – потенциальный валовой доход, руб. в год;  
Кисп – коэффициент использования.

Потенциальный валовой доход определялся на основе дохода, полученного от сдачи площади в аренду по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{А} * \text{S} * 12$$

где: А – ставка арендной платы, руб./кв.м. в месяц;  
S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;  
12 – количество месяцев в году.

На основании проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, с учетом существующих объемно-планировочных решений оцениваемого объекта, принимаем, что доходная часть формируется за счет сдачи объекта в аренду.

Объектами настоящей оценки являются помещения коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости:

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
1	Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196	168,2	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1955	Отдельная входная группа отсутствует, вход через смежные помещения со стороны двора жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
2	Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331	37,7	«объекты свободного назначения» / Вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб, проходят общедомовые коммуникации	1 этаж	2003	Отдельная входная группа отсутствует, вход через смежные помещения	В основной части выполнен косметический ремонт, состояние удовлетворительное

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
5	Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874	21,8	«объекты свободного назначения» / Вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб, проходят общедомовые коммуникации	цокольный	2002	Отдельная входная группа отсутствует, вход через смежные помещения	Без отделки
7	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281	71,1	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1967	со стороны двора жилого дома	В основной части выполнен косметический ремонт, состояние удовлетворительное)
8	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293	38,5	«объекты свободного назначения»	цокольный	1962	Вход в помещение осуществляется через подъезд жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
9	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897	171,3	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1962	с торца жилого дома со стороны пешеходного тротуара ул. 60-летия Октября	Без отделки (фактически утрачена)

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
10	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750	87,3	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1951	с торца жилого дома (дальний торец от ул. Жукова / со стороны двора жилого дома)	Без отделки (фактически утрачена)
11	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049	56	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1955	с торца жилого дома (вторая линия ул. Мира)	В основной части выполнен косметический ремонт, состояние удовлетворительное)
12	Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234	71,6	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1962	со стороны ул. Румянцева (участок дороги, с которого осуществляется проезд, представляет собой внутриквартальный проезд), основная подъездная автодорога – ул. 60-летия Октября.	Без отделки (фактически утрачена)
13	Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215	72,4	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	цокольный	1964	со стороны двора жилого дома (вторая линия ул. Дружбы)	Без отделки (фактически утрачена)

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
14	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250	100,4	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1961	со стороны ул. Бажова и со двора жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
15	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780	18	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	цокольный	1938	Отдельная входная группа отсутствует. Общая входная группа на несколько помещений организован а со стороны двора жилого дома	В основной части выполнен косметический ремонт, состояние удовлетворительное)
16	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276	232,4	«объекты свободного назначения», проходят общедомовые коммуникации	подвальный	1963	со стороны двора соседнего дома (жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, стоит торцом к ул. Октябрьская )	Без отделки (фактически утрачена)

### 3.4.2. Описание корректировок для расчёта средней арендной ставки по объекту оценки

Источниками информации при подборе аналогов служили базы данных по аренде объектов коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости, имеющиеся у оценщика, а так же данные риэлторских фирм города и области в сети Internet: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.n1.ru](http://www.n1.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.

Аналоги для проведения расчётов подбирались таким образом, чтобы они максимально соответствовали оцениваемым объектам по основным характеристикам, обладали сопоставимым назначением, аналогичными конструктивными и другими характеристиками, а так же как и объект оценки представляет собой помещение торгово-офисного назначения, включающее в состав своей общей площади помещения различного функционального назначения: основные (кабинеты, торговые и демонстрационные залы) и вспомогательные (коридоры, санузлы, подсобные помещения и т.д.), соотношение основных и вспомогательных площадей у объектов оценки и объектов-аналогов признается Оценщиком соответствующим рыночным условиям, в связи с этим поправки по данному параметру не применяются. Описание сопоставимых объектов-аналогов с указанием их основных характеристик приведено

в таблице раздела 3.4.3. Расчет средней арендной ставки по объектам оценки настоящего отчета.

Стоит отметить, что в распоряжении оценщика имеется достаточно большое количество информации об объектах-аналогах (согласно данным анализа рынка общее количество предложений к аренде объектов сегмента торгово-офисной недвижимости в г. Челябинске на дату оценки составляет 2550 шт. – см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки), предлагаемых к аренде по состоянию на дату оценки: столь большой массив информации не может быть представлен в рамках настоящего Отчета с описанием причин выбора и отказа принятия к расчёту каждого аналога.

Согласно п. 22в ФСО №7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Данные об объеме представленных к продаже (аренде) объектов аналогов представлены в разделе Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки. При подборе объектов-аналогов для осуществления расчетов оценщиком соблюдался принцип замещения, который гласит, что максимальная цена любой собственности определяется минимальной суммой, за которую ее владельцем может быть приобретен другой объект такой же полезности. Основными критериями отбора объектов-аналогов, принимаемых к расчету, являлись: расположение помещений в жилых зданиях в г. Челябинске, сопоставимый размер, состояние. Кроме того, учитывая требования п. 8.6.5.1 СТО АРМО 1.01-2008 – «В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов» в качестве принятых для расчёта аналогов, были оставлены лишь те аналоги, которые удовлетворяли указанному требованию.

В качестве единицы сравнения принята стоимость аренды 1 кв.м общей площади объекта оценки. Все арендные ставки, по сведениям, полученным от представителей собственников объектов-аналогов, указаны в объявлениях из расчета за 1 кв.м общей площади объекта (либо за общую площадь объекта) и включают в себя НДС. Оплата коммунальных услуг в соответствии с типовыми условиями предоставления объектов-аналогов возложена на арендатора в полном объеме сверх установленной арендной ставки.

### **Обоснование корректировок**

При вычислении корректировок в данном случае были использованы два метода: метод анализа вторичного рынка, когда величины корректировок базируются на рыночных данных, и метод качественного анализа, который основывается на мнении эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Значения всех использованных корректировок подтверждены путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

**Корректировка на объем передаваемых прав на объект недвижимости.** Объекты оценки и объекты сравнения передаются на праве аренды на неограниченный срок, поэтому по данному параметру корректировок не проводится.

**Корректировка на условия финансирования и налогообложения** не бралась в расчет, так как все объекты представлены на открытом рынке за расчет денежными средствами.

**Корректировка на условия аренды.** Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений.

Исходя из анализа рынка недвижимости, установлено, что по условиям большинства договоров аренды объектов торгово-офисного назначения, оплата коммунальных услуг в полном объеме возложена на арендатора и подлежит оплате сверх установленной арендной платы.

К расходам арендатора торгово-офисной недвижимости относят (см. раздел 7.2 «Состав типовых операционных расходов арендатора объектов торговой недвижимости» табл. 16, стр.

65 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г.):

Таблица 16. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	6,4%	3,4%	8,6%
Водоснабжение и канализация	3,1%	0,8%	4,2%
Отопление	6,1%	2,4%	7,6%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>15,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>20,4%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,7%	2,0%	5,0%
Интернет и средства связи	2,5%	0,8%	3,2%
Охрана и обеспечение безопасности	3,8%	1,9%	5,1%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	1,3%	4,7%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>13,6%</b>	<b>6,0%</b>	<b>18,0%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>29,2%</b>	<b>13,9%</b>	<b>38,4%</b>

К расходам арендатора торгово-офисной недвижимости относят (см. раздел 7.1 «Состав типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости» табл. 7, стр. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г.):

Таблица 7. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	2,8%	7,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	0,9%	4,1%
Отопление	5,3%	2,3%	6,9%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>18,2%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,2%	1,6%	4,4%
Интернет и средства связи	2,6%	0,8%	3,2%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	1,8%	4,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	1,4%	4,6%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0%</b>	<b>5,6%</b>	<b>16,4%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>	<b>11,6%</b>	<b>34,6%</b>

В связи с тем, что оцениваемое помещение отнесено к объектам торгово-офисного назначения (подсегмент «объекты свободного назначения»), значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов, %	Среднее значение для торговых объектов, %	Среднее значение для объектов торгово-офисного назначения, %
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7	6,4	6,1
Водоснабжение и канализация	2,9	3,1	3,0
Отопление	5,3	6,1	5,7
<b>Итого, коммунальные платежи</b>	<b>13,9</b>	<b>15,6</b>	<b>14,8</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов, %	Среднее значение для торговых объектов, %	Среднее значение для объектов торгово-офисного назначения, %
Уборка внутренних помещений	3,2	3,7	3,5
Интернет и средства связи	2,6	2,5	2,6
Охрана и обеспечение безопасности	2,9	3,8	3,4
Текущий (мелкий) ремонт	3,3	3,6	3,5
<b>Итого, эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0</b>	<b>13,6</b>	<b>12,8</b>
<b>Итого, типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9</b>	<b>29,2</b>	<b>27,6</b>

Согласно типичным условиям сделок аренды, оплата коммунальных услуг в соответствии с данными предоставленными арендодателями объектов-аналогов свободного торгово-офисного назначения, происходит за счет арендатора.

Таким образом, в случае если по условиям договоров объектов-аналогов арендная ставка включает в себя величину всех коммунальных расходов, стоимость аренды необходимо скорректировать на -14,8%. В случае, если арендная ставка включает в себя часть расходов по коммунальным платежам, стоимость аренды необходимо скорректировать на соответствующий процент.

**Корректировка на дату аренды** не вводилась, так как предложение выбранных для расчета аналогов осуществляется в настоящее время (цены продавцов).

**Корректировка на стоимость аренды.** При назначении окончательной ставки по аренде объектов, то есть после проведения переговоров и торгов между арендатором и арендодателем, арендодатель зачастую идет на уступки и снижает стоимость аренды на оговоренный процент. Оцениваемые объекты представляют собой помещения свободного коммерческого назначения, расположенные на подвальных, цокольных и первых этажах многоквартирных жилых домов (подсегмент – «объекты свободного назначения»). В соответствии с данными произведенного анализа рынка (см. раздел Отчета 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки) на дату оценки на рынке г. Челябинска представлено значительное количество предложений аренды объектов торгово-офисного назначения, кроме того, насыщенность рынка предложениями объектов подобного рода поддерживается достаточно высоким спросом со стороны потенциальных арендаторов недвижимости. Описанные обстоятельства позволяют сделать вывод о достаточной развитости и активности рынка аренды сегмента торгово-офисной недвижимости. На дату проведения оценки общеэкономическая ситуация в стране нестабильна, подвержена кризисным влиянием, что в свою очередь оказывает влияние на рынок недвижимости, обуславливая его спад. В условиях экономических кризисов собственники (арендодатели) недвижимого имущества, как правило, готовы предоставлять большие скидки при сделках аренды, чем в условиях экономической стабильности. В соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. (см. подраздел 13.1.1 «Коллективное мнение экспертов-оценщиков» раздела 13.1. «Значения скидок на торг на активном рынке» таблица 450 (стр. 413)):

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

В условиях текущей экономической ситуации, а также качественных и количественных характеристик оцениваемых объектов (подсегмент – «объекты свободного назначения»), для проведения дальнейших расчетов размер скидки на торг может быть определен на максимальном уровне представленного диапазона в размере 12,8%. Значение корректировки подтверждено путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

**Корректировка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости – один из основных видовых признаков, отражающих уникальность каждого конкретного объекта. В каждом конкретном случае (применительно к каждому конкретному объекту) местоположение объекта недвижимости характеризуется рядом факторов, присущих данному объекту.

Стоит отметить, что показатель удобства местоположения является комплексным, то есть осуществляется одновременное разнонаправленное совокупное влияние некоторого числа характеристик местоположения. Среди факторов, определяющих местоположение коммерческого объекта недвижимости, можно выделить следующие: 1) ценность района (привлекательность и удобство территориальных районов и экономических зон города); 2) удалённость объекта от центральной части города; 3) расположение объекта в квартале застройки (первая, вторая линия, в глубине квартала застройки); 4) инфраструктура района расположения объекта (социальная инфраструктура, транспортная инфраструктура, инженерная инфраструктура); 5) расположение объекта относительно основной автомобильной дороги района.

Размер применяемого поправочного коэффициента устанавливается на основании сопоставления оценщиком характеристик местоположения рассматриваемого объекта оценки с характеристиками объектов-аналогов.

Анализ рынка недвижимости РФ показывает, что фактор местоположения имеет равное влияние, как на стоимость объектов недвижимости при совершении сделок купли-продажи, так и на их арендную ставку – это связано с тем, что вне зависимости от совершаемой сделки (купли-продажи или аренды объекта) арендатор или покупатель будет нести равноценные потери/доходы от неудобства/удобства использования объекта при определённых характеристиках месторасположения недвижимости.

На основе вышесказанного поправочный коэффициент определяется на основе методики расчёта корректировки на местоположение, описанной в разделе 3.2.2. «Описание объектов-аналогов» Отчёта.

**Корректировка на назначение помещений.** Подобранные аналоги и объекты оценки, это объекты сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенные в жилых (нежилых) зданиях одного класса («объекты свободного назначения»). При этом, часть объектов оценки представляют собой целиком вспомогательные помещения (помещения насосных, бойлерных и т.п.). Доходность и стоимость таких помещений существенно ниже основных площадей помещений свободного назначения.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади составляет в среднем 0,68 (см. табл. 266 стр. 317):

Таблица 266. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

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

**Корректировка на этаж расположения**, данная поправка учитывает разницу в стоимости аренды объектов торгово-офисного назначения расположенных на разных этажах зданий. Предполагается, что объекты, расположенные на первом этаже, более привлекательны для потенциального арендатора и оцениваются рынком дороже, чем объекты, расположенные ниже или выше. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.4 «Элемент сравнения – этаж расположения» для торгово-офисных объектов (таблица 270, стр. 324 – для объектов офисной недвижимости и таблица 286, стр. 332 – для объектов торговой недвижимости):

Таблица 270. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.96	0.93	1.00
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.87	0.73	1.00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.74	0.60	0.87

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,95	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,72	0,78

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов	Среднее значение для торговых объектов	Среднее значение для объектов свободного назначения
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,97	0,97
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,79	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,75	0,75

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{э}} = \left( \frac{\text{Э}_{00}}{\text{Э}_{0\text{а}}} - 1 \right) \cdot 100\%,$$

где  $K_{\text{э}}$  – корректировка на этаж расположения;  
 $\text{Э}_{00}$ ,  $\text{Э}_{0\text{а}}$  – значение коэффициента этажа расположения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

**Корректировка на состояние здания.** В соответствии с пояснениями, представленными в разделе 11.9. «Элемент сравнения – физическое состояние объекта (возраст здания)» «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. (стр. 381), зависимость удельной стоимости ставки аренды от физического состояния здания проявляется слабо. Видимо, для арендаторов объектов торгово-офисного назначения менее важен возраст дома, чем для покупателей. По указанной причине корректировка на состояние здание при расчете удельной ставки аренды не производится.

**Корректировка на состояние отделки объекта.** Учитывает изменение ставок аренды на объекты при различном качестве отделки. Размер корректировки определен на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. для торгово-офисных объектов в подразделе 11.10 «Элемент сравнения – состояние отделки» (табл. 409, стр. 384):

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Значение корректировки подтверждено путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

**Корректировка по фактору масштаба.** Учитывает изменение ставок аренды на объекты при различии объектов по площади. Размер корректировки определен на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» (табл. 228, стр. 279 и табл. 238, стр. 291):

Таблица 228. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

		Объект аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.						
	до 50	1.00	1.03	1.06	1.08	1.10	1.21
	от 50 до 125	0.97	1.00	1.03	1.05	1.07	1.17
	от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04	1.14
	от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.02	1.11
	от 750 до 1500	0.91	0.93	0.96	0.99	1.00	1.10
	от 1500	0.83	0.85	0.88	0.90	0.91	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25 м. до 1875м.

Таблица 238. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

		Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.						
	от 0 до 50	1.00	1.26	1.48	1.60	1.83	2.11
	от 50 до 125	0.79	1.00	1.18	1.27	1.45	1.67
	от 125 до 300	0.67	0.85	1.00	1.08	1.23	1.42
	от 300 до 750	0.62	0.79	0.92	1.00	1.14	1.31
	от 750 до 1500	0.55	0.69	0.81	0.88	1.00	1.15
	от 1500	0.47	0.60	0.70	0.76	0.87	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

Приведенное в матрицах разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрице, относятся в большей степени к серединам соответствующих диапазонов площадей.

Поэтому если площадь объекта аналога и/или объекта оценки приближаются к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать значение размера коэффициента  $P$  с использованием зависимости и соответствующего коэффициента торможения по формуле:

$$P = \left( \frac{Soo}{Soa} \right)^k,$$

где  $P$  - коэффициент размера (площади) объекта;  
 $Soo$ ,  $Soa$  – общая площадь всех улучшений объекта оценки и объекта-аналога, соответственно, кв.м;  
 $k$  – коэффициент торможения. Согласно данным рис. 84 и рис. 100 (стр. 279, 292 раздела 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» Справочника) значение коэффициентов торможения для расчета корректировки на общую площадь для объектов офисного назначения, составляет в среднем  $-0,037$ , для объектов торгового назначения  $-0,163$ , таким образом, для объектов свободного коммерческого назначения, значение коэффициента возможно принять на среднем уровне:  $-(0,037+0,163) / 2 = -0,100$ .

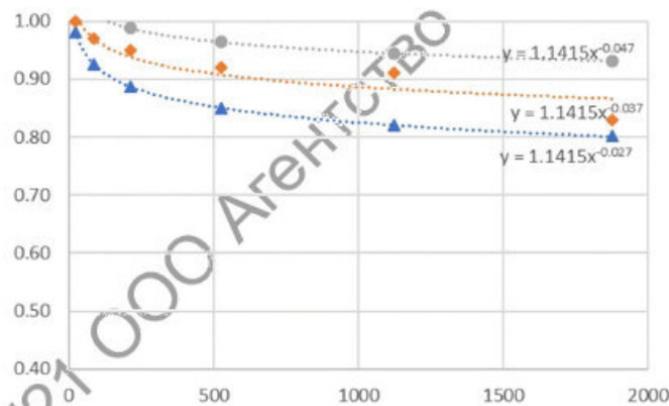


Рисунок 84. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки. Расширенный интервал.

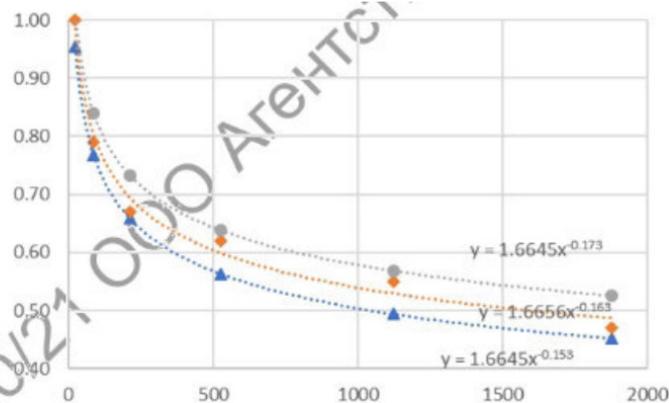


Рисунок 100. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки. Расширенный интервал.

Значение корректировки подтверждено путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

**Корректировка на наличие отдельной входной группы.** Одним из немаловажных факторов при определении ставки аренды торгово-офисного помещения является наличие организованной входной группы. Наличие отдельного входа в помещение, сопровождаемое соответствующей наружной рекламой (оформлением входной группы), обеспечивает удобство

доступа в помещение и «неотвлечение» посетителей на соседние коммерческие объекты. Предполагается, что объекты, имеющие отдельный вход, более привлекательны для потенциального покупателя и оцениваются рынком дороже, чем объекты, доступ в которые осуществляется через входную группу, общую для нескольких помещений. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.5 «Элемент сравнения – наличие отдельного входа» для офисных объектов (таблица 300, стр. 340):

Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Обратная корректировка (инт.)
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,87	1,00	$1 / 0,94 = 1,06$ (1–1,15)

Для торговых объектов (таблица 312, стр. 344)

Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Обратная корректировка (инт.)
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	0,99	$1 / 0,94 = 1,06$ (1,01–1,12)

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов	Среднее значение для торговых объектов	Среднее значение для объектов свободного назначения	Обратная корректировка
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,94	0,94	$1 / 0,94 = 1,06$

Значение корректировки подтверждено путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

**Корректировка на наличие в помещении общедомовых коммуникаций.** Существенным фактором, влияющим как на стоимость, так и на арендную ставку объектов торгово-офисного назначения является наличие в помещении общедомовых коммуникаций. При наличии в помещении общедомовых коммуникаций уменьшается полезная площадь помещения, а также у собственника (арендатора) помещения возникает обязанность предоставления доступа в помещение третьим лицам для целей их обслуживания. В связи с тем, что объект оценки и все подобранные объекты-аналоги имеют в объеме помещения общедомовые коммуникации, поправка не применяется.

### 3.4.3. Расчет средней арендной ставки по объектам оценки

Для расчета ставок аренды были подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемыми объектами по основным ценообразующим характеристикам (тексты объявлений представлены в Приложении № 3 «Информационные материалы оценки»).

**Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал.**

**Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-ndvzhimo-st/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-92.3-m-186366669-6">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-ndvzhimo-st/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-92.3-m-186366669-6</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-ndvzhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-51-m-1899413534">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-ndvzhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-51-m-1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-ndvzhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-60-m-2296439668">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-ndvzhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-60-m-2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-ndvzhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-220-m-2184468963">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-ndvzhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-220-m-2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-ndvzhimo-st/torgovaya-ploschad-60-m-2226056-248">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-ndvzhimo-st/torgovaya-ploschad-60-m-2226056-248</a>
Адрес	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2	г. Челябинск, Metallurgicheskiy район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	168,2	92,3	51	60	198,8	60
<b>Цена аренды объекта, руб.</b>		<b>13 845</b>	<b>10 200</b>	<b>8 000</b>	<b>30 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>150</b>	<b>200</b>	<b>133</b>	<b>151</b>	<b>217</b>
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						
- удаленность от центра	6,5	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- Административный район города	Ленинский	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент d1 - 0,083	2	1	2	4	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	3	3	4	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,522	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	0,369	-0,899	-0,493	-1,873	-0,756
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		<i>10,1%</i>	<i>-11,8%</i>	<i>-6,5%</i>	<i>-24,5%</i>	<i>-9,9%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>136</i>	<i>154</i>	<i>109</i>	<i>100</i>	<i>170</i>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		136	154	109	100	170
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		123	154	109	100	170
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		0,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%	-21,0%
<i>Скорректированная цена</i>		123	135	96	100	134
Размер помещений	168,20	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
<i>Корректировка</i>		-5,82%	-11,25%	-9,79%	1,69%	-9,79%
<i>Скорректированная цена</i>		116	120	87	102	121
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		-6,0%	-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная цена</i>		109	113	87	96	114
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		109	113	87	96	114
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>109</b>	<b>113</b>	<b>87</b>	<b>96</b>	<b>114</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		37,23%	41,25%	28,47%	32,23%	46,69%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>104</b>					

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		4,81%	8,65%	-16,35%	-7,69%	9,62%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	12					
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	11,54%					

**Примечание к вышеприведенной таблице, а также последующим расчётным таблицам в рамках доходного подхода:** В соответствии с разделом 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 «Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» «Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%» - данная рекомендация относится к объектам, имеющим развитый и активный рынок. В данном случае суммарное значение корректировок по части объектов-аналогов при расчёте ставки аренды оцениваемых объектов превышает указанное значение. Оцениваемые объекты – помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенные на подвальных и цокольных этажах (одно помещение расположено на 1 этаже) жилых и административных зданий в различных районах города Челябинска, находящиеся в основном на вторых линиях автодорог, либо со входом со двора жилых домов в состоянии без отделки, либо в состоянии требующем полного восстановления отделки (проведении капитального ремонта), а также располагающие на своих площадях общедомовые коммуникации, либо представляющие собой дополнительные вспомогательные помещения с общедомовыми коммуникациями. В качестве объектов-аналогов для расчета ставки аренды в рамках доходного подхода подбирались помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, наиболее соответствующие оцениваемым по основным ценообразующим характеристикам: назначению, этажному расположению, состоянию и уровню внутренней отделки и также располагающие на своих площадях общедомовые коммуникации. Предложения к аренде помещений «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенных на цокольных и подвальных этажах жилых домов без отделки, либо в неудовлетворительном состоянии с общедомовыми коммуникациями, носят ограниченный характер. Все подобранные объекты-аналоги имеют сопоставимые основные характеристики: назначение (помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости), этажное расположение (цокольные и подвальные этажи жилых домов), с наличием в помещениях общедомовых коммуникаций, однако характеристики локального местоположения и / или состояния внутренней отделки части помещений-аналогов отличаются – данные обстоятельства вызвали необходимость применения существенных корректировок. Таким образом, при исключении корректировки на локальное расположение и / или состояние отделки, суммарные корректировки по аналогам не превысили бы рекомендуемых значений. На основании произведенного Оценщиком анализа индивидуальных характеристик Аналогов, а также в связи с ограниченной выборкой сопоставимых объектов, Оценщиком было принято решение включить данные Аналоги в расчет, как наиболее соответствующие оцениваемому объекту. Таким образом, в силу обозначенных особенностей оцениваемых объектов и объективных трудностей по подбору абсолютно сопоставимых объектов-аналогов, рекомендации п. 6 раздела 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 в рамках данного Отчёта не представляется возможным соблюсти в полном объеме (по каждому из подобранных объектов-аналогов). Однако не соблюдение данного пункта рекомендаций в отношении некоторых объектов-аналогов при расчете скорректированной ставки аренды, в конечном счете, не приводит к искажению итогового результата. Кроме того, корректировка различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами осуществлялась на основании обоснованных и достоверных рыночных данных и экономических закономерностей, на основании чего можно утверждать, что проведенный расчёт в рамках доходного подхода с достаточной степенью достоверности отражает реальную рыночную ставку аренды объекта оценки на дату оценки.

### Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	12
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	104
Коэффициент вариации (Cv)	11,54%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС</b>	<b>104</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 104 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 248 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-vedvizhimo-st/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-92.3-m-186366669-6">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-vedvizhimo-st/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-92.3-m-186366669-6</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-vedvizhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-51-m-1-899413534">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-vedvizhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-51-m-1-899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-vedvizhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-60-m-2-296439668">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-vedvizhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-60-m-2-296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-vedvizhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-220-m-2184468963">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-vedvizhimo-st/svobodnogo-naznacheniya-220-m-2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-vedvizhimo-st/torgovaya-ploschad-60-m-2226056-248">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kom-mercheskaya-vedvizhimo-st/torgovaya-ploschad-60-m-2226056-248</a>
Адрес	г Челябинск, Ленинский р-н, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	37,7	92,3	51	60	198,8	60
Цена аренды объекта, руб.		13 845	10 200	8 000	30 000	13 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м <sup>2</sup>		150	200	133	151	217
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						
- удаленность от центра	3,8	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Ленинский	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удаленность объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	2	4	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	4	3	3	3	4	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	3	4	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,983	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,83	-0,438	-0,032	-1,412	-0,295
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		22,7%	-5,7%	-0,4%	-18,5%	-3,9%
<i>Скорректированная цена</i>		152	164	116	108	182
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости) / Вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)				
<i>Корректировка</i>		-32%	-32%	-32%	-32%	-32%
<i>Скорректированная цена</i>		103	112	79	73	124
Этажное расположение	1 этаж	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	1	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		20,48%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%
<i>Скорректированная цена</i>		124	149	105	97	165
Тип / состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,9	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		13,9%	0,0%	0,0%	13,9%	-10,0%
<i>Скорректированная цена</i>		141	149	105	111	149
Размер помещений	37,70	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
<i>Корректировка</i>		9,37%	3,07%	4,76%	18,09%	4,76%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<i>Скорректированная цена</i>		154	154	110	131	156
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		-6,0%	-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная цена</i>		145	145	110	123	147
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		145	145	110	123	147
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>145</b>	<b>145</b>	<b>110</b>	<b>123</b>	<b>147</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		110,13%	80,14%	70,51%	121,84%	89,95%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>134</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		8,21%	8,21%	-17,91%	-8,21%	9,70%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	17					
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	12,69%					

### **Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	17
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	134
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	12,69%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b>	<b>134</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 134 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 608 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж №**

**Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_92.3_m_186366669_6">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_92.3_m_186366669_6</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_60_m_2226056248">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_60_m_2226056248</a>
Адрес	г. Челябинск, Центральный р-н, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	21,8	92,3	51	60	198,8	60
<b>Цена аренды объекта, руб.</b>		<b>13 845</b>	<b>10 200</b>	<b>8 000</b>	<b>30 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>150</b>	<b>200</b>	<b>133</b>	<b>151</b>	<b>217</b>
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- удаленность от центра	1,8	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Центральный	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	высокий / средний	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы районного значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	4	1	2	4	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	5	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	3	3	4	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	4	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	3	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,799	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	1,646	0,378	0,784	-0,596	0,521
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,273	0,273	0,131	0,273
<i>Корректировка</i>		<i>44,9%</i>	<i>10,3%</i>	<i>21,4%</i>	<i>-7,8%</i>	<i>14,2%</i>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<i>Скорректированная цена</i>		180	192	141	122	216
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости) / Вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)				
<i>Корректировка</i>		-32%	-32%	-32%	-32%	-32%
<i>Скорректированная цена</i>		122	131	96	83	147
Этажное расположение	цоколь	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,83	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		0,00%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%
<i>Скорректированная цена</i>		122	145	106	92	163
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		0,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%	-21,0%
<i>Скорректированная цена</i>		122	127	93	92	129
Размер помещений	21,80	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
<i>Корректировка</i>		13,95%	7,39%	9,15%	23,04%	9,15%
<i>Скорректированная цена</i>		139	136	102	113	141
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		-6,0%	-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная цена</i>		131	128	102	106	133
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		131	128	102	106	133
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>131</b>	<b>128</b>	<b>102</b>	<b>106</b>	<b>133</b>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		102,59%	78,60%	85,44%	79,52%	93,04%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>120</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		9,17%	6,67%	-15,00%	-11,67%	10,83%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	15					
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	12,50%					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	15
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	120
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	12,50%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b>	<b>120</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 120 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 440 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya_92.3_m_186366669_6">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya_92.3_m_186366669_6</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_51_m_1899413534">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_51_m_1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_60_m_2296439668">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_60_m_2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_220_m_2184468963">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_220_m_2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovaya-ploschad_60_m_2226056_248">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovaya-ploschad_60_m_2226056_248</a>
Адрес	г. Челябинск, Курчатовский р-н, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	71,1	92,3	51	60	198,8	60
Цена аренды объекта, руб.		13 845	10 200	8 000	30 000	13 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		150	200	133	151	217
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						
- удаленность от центра	4,7	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Курчатовский	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удаленность объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	2	4	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	3	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	3	3	4	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,891	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,738	-0,53	-0,124	-1,504	-0,387

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		20,2%	-6,9%	-1,6%	-19,7%	-5,1%
<i>Скорректированная цена</i>		149	162	114	106	179
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		149	162	114	106	179
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		135	162	114	106	179
Тип / состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,9	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		13,9%	0,0%	0,0%	13,9%	-10,0%
<i>Скорректированная цена</i>		154	162	114	121	161
Размер помещений	71,10	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
<i>Корректировка</i>		2,64%	-3,27%	-1,68%	10,83%	-1,68%
<i>Скорректированная цена</i>		158	157	112	134	158
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		158	157	119	134	158
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		158	157	119	134	158
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>158</b>	<b>157</b>	<b>119</b>	<b>134</b>	<b>158</b>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		52,05%	10,21%	9,30%	44,45%	16,75%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>145</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		8,97%	8,28%	-17,93%	-7,59%	8,97%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	18					
Коэффициент вариации (Cv)	12,41%					

### Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	18
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	145
Коэффициент вариации (Cv)	12,41%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС</b>	<b>145</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 145 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 740 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/270475706/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/270475706/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/341399820694876749/">https://realty.yandex.ru/offer/341399820694876749/</a>	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/273960834/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/273960834/</a>
Адрес	г. Челябинск, Курчатовский р-н, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3	г. Челябинск, Калининский р-н, ул. Каслинская, д. 44	г. Челябинск, Калининский р-н, ул. Кирова, д. 2	г. Челябинск, Курчатовский р-н, пр. Свердловский, д. 9
Площадь помещений, кв.м	38,5	50	180	234
Цена аренды объекта, руб.		20 000	60 000	100 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м <sup>2</sup>		400	333	427
Стоимость аренды		торг	торг	торг

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<i>Корректировка</i>	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
<i>Скорректированная цена</i>		349	291	373
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		349	291	373
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		349	291	373
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные
<i>Корректировка</i>		-5,7%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		329	291	373
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		329	291	373
Местоположение				
- удаленность от центра	3,7	3,2	3,4	4,2
- Административный район города	Курчатовский	Калининский	Калининский	Курчатовский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	первая линия	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (заезд с ул. Каслинская)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	3	3	3
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	3	4	4	3
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	5	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	4	4
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	5	2	3	5

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,218	3,177	4,186	4,118
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,041	-0,968	-0,9
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		<i>1,1%</i>	<i>-12,7%</i>	<i>-11,8%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>333</i>	<i>254</i>	<i>329</i>
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>333</i>	<i>254</i>	<i>329</i>
Этажное расположение	цоколь	цоколь	подвал	цоколь
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,83	0,83	0,75	0,83
<i>Корректировка</i>		<i>0,00%</i>	<i>10,67%</i>	<i>0,00%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>333</i>	<i>281</i>	<i>329</i>
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)	Требуется косметический ремонт - 100 кв.м.; Внутренняя отделка отсутствует - 80 кв.м.	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	1	0,85	1
<i>Величина корректировки</i>		<i>-21,0%</i>	<i>-7,1%</i>	<i>-21,0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>263</i>	<i>261</i>	<i>260</i>
Размер помещений	38,50	50,0	180,0	234,0
<i>Корректировка</i>		<i>2,65%</i>	<i>16,68%</i>	<i>19,78%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>270</i>	<i>305</i>	<i>311</i>
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		<i>0,0%</i>	<i>-6,0%</i>	<i>-6,0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>270</i>	<i>287</i>	<i>292</i>
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>270</i>	<i>287</i>	<i>292</i>
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>270</b>	<b>287</b>	<b>292</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		30,47%	53,09%	58,57%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>283</b>			
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		-4,59%	1,41%	3,18%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	12			
Коэффициент вариации (Cv)	4,24%			

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	12
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	283
Коэффициент вариации (Cv)	4,24%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС</b>	<b>283</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 283 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 3 396 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/torgovaya_ploschad_60_m_2226056248">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/torgovaya_ploschad_60_m_2226056248</a>
Адрес	г. Челябинск, Металлургический р-н, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь помещений, кв.м	171,3	92,3	51	60	198,8	60
<b>Цена аренды объекта, руб.</b>		<b>13 845</b>	<b>10 200</b>	<b>8 000</b>	<b>30 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>150</b>	<b>200</b>	<b>133</b>	<b>151</b>	<b>217</b>
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
<i>Корректировка</i>	<i>-12,8%</i>	<i>-12,8%</i>	<i>-12,8%</i>	<i>-12,8%</i>	<i>-12,8%</i>	<i>-12,8%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>131</i>	<i>174</i>	<i>116</i>	<i>132</i>	<i>189</i>
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>131</i>	<i>174</i>	<i>116</i>	<i>132</i>	<i>189</i>
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>131</i>	<i>174</i>	<i>116</i>	<i>132</i>	<i>189</i>
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Корректировка</i>		<i>-5,7%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>124</i>	<i>174</i>	<i>116</i>	<i>132</i>	<i>189</i>
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>124</i>	<i>174</i>	<i>116</i>	<i>132</i>	<i>189</i>
Местоположение						
- удаленность от центра	12,9	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы районного значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	2	4	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	5	3	3	3	4	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	3	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,018	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,865	-0,403	0,003	-1,377	-0,26
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,273	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		<i>23,6%</i>	<i>-5,3%</i>	<i>0,1%</i>	<i>-18,0%</i>	<i>-3,4%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>153</i>	<i>165</i>	<i>116</i>	<i>108</i>	<i>183</i>
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>153</i>	<i>165</i>	<i>116</i>	<i>108</i>	<i>183</i>
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		138	165	116	108	183
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		0,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%	-21,0%
<i>Скорректированная цена</i>		138	145	102	108	145
Размер помещений	171,30	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
<i>Корректировка</i>		-6,00%	-11,41%	-9,96%	1,50%	-9,96%
<i>Скорректированная цена</i>		130	128	92	110	131
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		130	128	98	110	131
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		130	128	98	110	131
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>130</b>	<b>128</b>	<b>98</b>	<b>110</b>	<b>131</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		44,95%	28,91%	28,26%	19,54%	34,37%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>119</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		9,24%	7,56%	-17,65%	-7,56%	10,08%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	15					
Коэффициент вариации (Cv)	12,61%					

### Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	15
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	119
Коэффициент вариации (Cv)	12,61%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС</b>	<b>119</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 119 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 428 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/torgovaya_ploschad_60_m_2226056248">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/torgovaya_ploschad_60_m_2226056248</a>
Адрес	г. Челябинск, Металлургический р-н, ул. Жукова, д. 18, пом. 1	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	87,3	92,3	51	60	198,8	60
Цена аренды объекта, руб.		13 845	10 200	8 000	30 000	13 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м <sup>2</sup>		150	200	133	151	217
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						
- удаленность от центра	12,1	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удаленность объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	2	4	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	3	3	4	5

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,153	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0	-1,268	-0,862	-2,242	-1,125
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		0,0%	-16,6%	-11,3%	-29,4%	-14,7%
<i>Скорректированная цена</i>		124	145	103	93	161
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		124	145	103	93	161
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		112	145	103	93	161
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		0,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%	-21,0%
<i>Скорректированная цена</i>		112	127	90	93	127

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Размер помещений	87,30	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
<i>Корректировка</i>		0,56%	-5,23%	-3,68%	8,58%	-3,68%
<i>Скорректированная цена</i>		113	120	87	101	122
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		113	120	92	101	122
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		113	120	92	101	122
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>113</b>	<b>120</b>	<b>92</b>	<b>101</b>	<b>122</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		15,90%	34,06%	33,19%	37,95%	39,42%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>110</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		2,73%	9,09%	-16,36%	-8,18%	10,91%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	13					
Коэффициент вариации (Cv)	11,82%					

### **Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	13
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	110
Коэффициент вариации (Cv)	11,82%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС</b>	<b>110</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 110 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 320 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_60_m_2226056248">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_60_m_2226056248</a>
Адрес	г. Челябинск, Металлургический р-н, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	56	92,3	51	60	198,8	60
Цена аренды объекта, руб.		13 845	10 200	8 000	30 000	13 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		150	200	133	151	217
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						
- удаленность от центра	11,8	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удаленность объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	2	4	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	3	3	4	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,153	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0	-1,268	-0,862	-2,242	-1,125

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		0,0%	-16,6%	-11,3%	-29,4%	-14,7%
<i>Скорректированная цена</i>		124	145	103	93	161
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		124	145	103	93	161
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		112	145	103	93	161
Тип / состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,9	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		13,9%	0,0%	0,0%	13,9%	-10,0%
<i>Скорректированная цена</i>		128	145	103	106	145
Размер помещений	56,00	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
<i>Корректировка</i>		5,12%	-0,93%	0,69%	13,51%	0,69%
<i>Скорректированная цена</i>		135	144	104	120	146
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		135	144	110	120	146
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		135	144	110	120	146

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>135</b>	<b>144</b>	<b>110</b>	<b>120</b>	<b>146</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		34,38%	17,54%	17,98%	56,80%	25,43%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>131</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		3,05%	9,92%	-16,03%	-8,40%	11,45%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	16					
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	12,21%					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	16
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	131
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	12,21%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b>	<b>131</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 131 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 572 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-ndvzhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-92.3-m-1863666696">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-ndvzhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-92.3-m-1863666696</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-ndvzhimost/svobodnogo-naznacheniya-51-m-1899413534">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-ndvzhimost/svobodnogo-naznacheniya-51-m-1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-ndvzhimost/svobodnogo-naznacheniya-60-m-2296439668">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-ndvzhimost/svobodnogo-naznacheniya-60-m-2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-ndvzhimost/svobodnogo-naznacheniya-220-m-2184468963">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-ndvzhimost/svobodnogo-naznacheniya-220-m-2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-ndvzhimost/torgovaya-ploschad-60-m-2226056248">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-ndvzhimost/torgovaya-ploschad-60-m-2226056248</a>
Адрес	г. Челябинск, Металлургический р-н, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	71,6	92,3	51	60	198,8	60
Цена аренды объекта, руб.		<b>13 845</b>	<b>10 200</b>	<b>8 000</b>	<b>30 000</b>	<b>13 000</b>
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		<b>150</b>	<b>200</b>	<b>133</b>	<b>151</b>	<b>217</b>
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- удаленность от центра	12,8	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы районного значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	2	4	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	3	3	4	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	3	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,262	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	0,109	-1,159	-0,753	-2,133	-1,016
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<i>Корректировка</i>		3,0%	-15,2%	-9,9%	-27,9%	-13,3%
<i>Скорректированная цена</i>		128	148	105	95	164
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		128	148	105	95	164
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		116	148	105	95	164
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		0,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%	-21,0%
<i>Скорректированная цена</i>		116	130	92	95	130
Размер помещений	71,60	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
<i>Корректировка</i>		2,57%	-3,34%	-1,75%	10,75%	-1,75%
<i>Скорректированная цена</i>		119	126	90	105	128
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		119	126	95	105	128
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		119	126	95	105	128
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>119</b>	<b>126</b>	<b>95</b>	<b>105</b>	<b>128</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		20,89%	30,74%	29,83%	38,69%	36,06%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>115</b>					

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:</b>		<b>3,48%</b>	<b>9,57%</b>	<b>-17,39%</b>	<b>-8,70%</b>	<b>11,30%</b>
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>14</b>					
<b>Коэффициент вариации (Cv)</b>	<b>12,17%</b>					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	14
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	115
Коэффициент вариации (Cv)	12,17%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС</b>	<b>115</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 115 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 380 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chel/yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimo_st/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696">https://www.avito.ru/chel/yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimo_st/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel/yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534">https://www.avito.ru/chel/yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel/yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668">https://www.avito.ru/chel/yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel/yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963">https://www.avito.ru/chel/yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel/yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshchad_60_m_2226056248">https://www.avito.ru/chel/yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshchad_60_m_2226056248</a>
Адрес	г. Челябинск, Металлургический р-н, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	72,4	92,3	51	60	198,8	60

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Цена аренды объекта, руб.</b>		<b>13 845</b>	<b>10 200</b>	<b>8 000</b>	<b>30 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>150</b>	<b>200</b>	<b>133</b>	<b>151</b>	<b>217</b>
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						
- удаленность от центра	12,6	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний / низкий	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удаленность объекта от центральной части города (В1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	2	4	4	2

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	3	3	4	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	2	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,009	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	-0,144	-1,412	-1,006	-2,386	-1,269
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		<i>-1,9%</i>	<i>-18,5%</i>	<i>-13,2%</i>	<i>-31,3%</i>	<i>-16,6%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>122</i>	<i>142</i>	<i>101</i>	<i>91</i>	<i>158</i>
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>122</i>	<i>142</i>	<i>101</i>	<i>91</i>	<i>158</i>
Этажное расположение	цоколь	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,83	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		<i>0,00%</i>	<i>10,67%</i>	<i>10,67%</i>	<i>10,67%</i>	<i>10,67%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>122</i>	<i>157</i>	<i>112</i>	<i>101</i>	<i>175</i>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		0,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%	-21,0%
<i>Скорректированная цена</i>		122	138	98	101	138
<b>Размер помещений</b>	<b>72,40</b>	<b>92,3</b>	<b>51,0</b>	<b>60,0</b>	<b>198,8</b>	<b>60,0</b>
<i>Корректировка</i>		2,46%	-3,44%	-1,86%	10,63%	-1,86%
<i>Скорректированная цена</i>		125	133	96	112	135
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		125	133	102	112	135
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		125	133	102	112	135
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>125</b>	<b>133</b>	<b>102</b>	<b>112</b>	<b>135</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		10,05%	44,83%	43,93%	52,56%	50,15%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>121</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		3,31%	9,92%	-15,70%	-7,44%	11,57%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	14					
Коэффициент вариации (Cv)	11,57%					

### Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	14
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	121
Коэффициент вариации (Cv)	11,57%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС</b>	<b>121</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 121 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 452 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-92.3-m-186366669-6">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-92.3-m-186366669-6</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-51-m-1899413534">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-51-m-1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-60-m-2296439668">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-60-m-2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-2226056-2184468963">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-2226056-2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovaya-ploschad-60-m-2226056-248">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovaya-ploschad-60-m-2226056-248</a>
Адрес	г. Челябинск, Тракторозаводский р-н, ул. Бажова, д. 80, пом. 4	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	100,4	92,3	51	60	198,8	60
Цена аренды объекта, руб.		13 845	10 200	8 000	30 000	13 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м <sup>2</sup>		150	200	133	151	217
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						
- удаленность от центра	4,4	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Тракторозаводский	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	2	4	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	5	3	3	3	4	5

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,361	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	1,208	-0,06	0,346	-1,034	0,083
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,273	0,131	0,273
<i>Корректировка</i>		33,0%	-0,8%	9,5%	-13,6%	2,3%
<i>Скорректированная цена</i>		165	173	127	114	193
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		165	173	127	114	193
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		149	173	127	114	193
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		0,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%	-21,0%
<i>Скорректированная цена</i>		149	152	111	114	152
Размер помещений	100,40	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
<i>Корректировка</i>		-0,84%	-6,55%	-5,02%	7,07%	-5,02%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<i>Скорректированная цена</i>		148	142	105	122	144
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		148	142	111	122	144
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		148	142	111	122	144
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>148</b>	<b>142</b>	<b>111</b>	<b>122</b>	<b>144</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		49,16%	19,56%	32,69%	20,62%	28,29%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>133</b>					
<b>Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:</b>		<b>11,28%</b>	<b>6,77%</b>	<b>-16,54%</b>	<b>-8,27%</b>	<b>8,27%</b>
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>16</b>					
<b>Коэффициент вариации (Cv)</b>	<b>12,03%</b>					

### **Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	16
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	133
Коэффициент вариации (Cv)	12,03%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС</b>	<b>133</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 133 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 596 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж №**

**Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_186366669_6">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_186366669_6</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_60_m_2226056_248">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_60_m_2226056_248</a>
Адрес	г. Челябинск, Тракторозаводский р-н, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	18	92,3	51	60	198,8	60
<b>Цена аренды объекта, руб.</b>		<b>13 845</b>	<b>10 200</b>	<b>8 000</b>	<b>30 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>150</b>	<b>200</b>	<b>133</b>	<b>151</b>	<b>217</b>
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- удаленность от центра	2,5	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Тракторозаводский	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	4	1	2	4	4	2
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	3	3	4	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	5	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,015	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	0,862	-0,406	0	-1,38	-0,263
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,273	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		<i>23,5%</i>	<i>-5,3%</i>	<i>0,0%</i>	<i>-18,1%</i>	<i>-3,5%</i>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<i>Скорректированная цена</i>		153	165	116	108	182
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		153	165	116	108	182
Этажное расположение	цоколь	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,83	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		0,00%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%
<i>Скорректированная цена</i>		153	183	128	120	201
Тип / состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,9	0,79	0,9	0,9	0,79	1
<i>Величина корректировки</i>		13,9%	0,0%	0,0%	13,9%	-10,0%
<i>Скорректированная цена</i>		174	183	128	137	181
Размер помещений	18,00	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
<i>Корректировка</i>		13,95%	7,39%	9,15%	23,04%	9,15%
<i>Скорректированная цена</i>		198	197	140	169	198
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		-6,0%	-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная цена</i>		186	185	140	159	186
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		186	185	140	159	186
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>186</b>	<b>185</b>	<b>140</b>	<b>159</b>	<b>186</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		63,10%	29,38%	19,82%	71,71%	39,27%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>171</b>					

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:</b>		<b>8,77%</b>	<b>8,19%</b>	<b>-18,13%</b>	<b>-7,02%</b>	<b>8,77%</b>
<b>Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - <math>\sigma</math>)</b>	<b>21</b>					
<b>Коэффициент вариации (Cv)</b>	<b>12,28%</b>					

**Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	21
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	171
Коэффициент вариации (Cv)	12,28%
<b>Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС</b>	<b>171</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 171 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 2 052 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276**

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_186366669_6">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_186366669_6</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_1899413534</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296439668</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963</a>	<a href="https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_60_m_2226056_248">https://www.avito.ru/chel-yabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_60_m_2226056_248</a>
Адрес	г. Челябинск, Советский р-н, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 319	г. Челябинск, Тракторозаводский район, пр. Ленина, д. 24	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Кронштадская, д. 32
Площадь помещений, кв.м	232,4	92,3	51	60	198,8	60

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
<b>Цена аренды объекта, руб.</b>		<b>13 845</b>	<b>10 200</b>	<b>8 000</b>	<b>30 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>		<b>150</b>	<b>200</b>	<b>133</b>	<b>151</b>	<b>217</b>
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	174	116	132	189
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Дата аренды	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.	май-июль 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		124	174	116	132	189
Местоположение						
- удаленность от центра	17,6	12,3	9,2	2,1	1,7	9,0
- Административный район города	Советский	Металлургический	Калининский	Тракторозаводский	Центральный	Ленинский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	первая линия
- уровень инфраструктуры	Низкий	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке
- удалённость объекта от центральной части города (В1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	2	4	4	2

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	3	1	4	2	5	2
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	3	3	4	5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	1	3	3	3	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	5	5	5	2
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,437	2,153	3,421	3,015	4,395	3,278
Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )	-	0,284	-0,984	-0,578	-1,958	-0,841
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		7,8%	-12,9%	-7,6%	-25,7%	-11,0%
<i>Скорректированная цена</i>		134	152	107	98	168
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		134	152	107	98	168
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		121	152	107	98	168

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	0,9	0,9	0,79	1
Величина корректировки		0,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%	-21,0%
Скорректированная цена		121	133	94	98	133
Размер помещений	232,40	92,3	51,0	60,0	198,8	60,0
Корректировка		-8,82%	-14,07%	-12,66%	-1,55%	-12,66%
Скорректированная цена		110	114	82	96	116
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа
Корректировка		0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		110	114	87	96	116
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		110	114	87	96	116
<b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>		<b>110</b>	<b>114</b>	<b>87</b>	<b>96</b>	<b>116</b>
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		31,91%	39,18%	38,45%	27,20%	44,68%
<b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>	<b>105</b>					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		4,76%	8,57%	-17,14%	-8,57%	10,48%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ )	13					
Коэффициент вариации (Cv)	12,38%					

### **Проверка ряда и согласование скорректированных цен:**

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - $\sigma$ ), руб./м <sup>2</sup>	13
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>	105
Коэффициент вариации ( $C_v$ )	12,38%
<b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b>	<b>105</b>

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 105 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 1 260 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

### **Коэффициент использования помещений**

Для расчета действительного валового дохода необходимо учесть возможный простой площадей на время смены арендаторов. В соответствии с итогами статистического исследования, представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в разделе 2.1 «Процент недозагрузки на активном рынке» таблица 4 (стр. 32):

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%

Принимая во внимание физическое состояние оцениваемых объектов, их ликвидность (см. раздел Отчета 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества), а также текущее экономическое и геополитическое положение РФ, возможно предположить, что процент недозагрузки рассматриваемых объектов будет стремиться к максимальным значениям. Таким образом, на основании вышесказанного, для осуществления дальнейших расчетов процент недозагрузки объекта оценки (подсегмент – «объекты свободного назначения») устанавливается на максимальном уровне расширенного диапазона значений размере 18%.  $K_{исп} = 100\% - 18\% = 82,0\%$  или **0,8200**.

### **Формирование расходной части**

Для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать операционные расходы. Операционные расходы подразделяются на текущие операционные расходы и расходы капитального характера – единовременные затраты, связанные с поддержанием объекта недвижимости в пригодном для эксплуатации состоянии. Текущие операционные расходы – это расходы, связанные с текущей эксплуатацией недвижимости. Эти расходы в свою очередь делятся на условно-постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и условно-переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки.

В состав условно-переменных операционных расходов входят эксплуатационные расходы, которые представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, и включают в себя:

- коммунальные расходы;
- заработную плату обслуживающего персонала, с учетом отчислений;

- расходы на обеспечение безопасности;
- затраты на вывоз ТБО;
- прочие.

В состав условно-постоянных операционных расходов включаются:

- налог на имущество, определенный в соответствии с установленной ставкой налога;
- платежи за земельный участок (земельный налог);
- резерв на замещение - необходимые отчисления для замены элементов, узлов и оборудования здания, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания. Эти замены требуют значительных единовременных денежных затрат. Стабилизации подобных расходов осуществляется через создание фонда восстановления (возмещения) путем ежегодных отчислений.

По видам расходов операционные расходы возможно сгруппировать следующим образом:

1. Коммунальные расходы, в том числе:
  - Плата за электричество;
  - Плата за водоснабжение и канализацию;
  - Плата за отопление;
2. Эксплуатационные расходы, в том числе:
  - Уборка внутренних помещений;
  - Интернет и средства связи;
  - Охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);
  - Текущий (мелкий) ремонт;
  - Содержание территории и вывоз мусора;
  - Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.);
3. Прочие расходы, в том числе:
  - Налоговые платежи (налог на имущество, плата за землю (земельный налог или арендная плата));
  - Страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
  - Заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;
  - Резерв на замещение (расходы капитального характера).

При этом, состав и структура расходов арендаторов и собственников (арендодателей) определяются условиями аренды. На рынке выделяют два основных типа аренды: валовая и чистая.

Валовая арендная ставка предполагает, что все операционные расходы оплачивает собственник объекта недвижимости (арендодатель). Такой формат арендной ставки также принято называть «все включено».

Чистая арендная ставка напротив, предполагает, что все операционные платежи несет арендатор, но по отдельным договорам с обслуживающими организациями (в отличие от валовой арендной ставки).

При **чистой арендной ставке** К расходам арендатора торгово-офисной недвижимости относят (см. раздел 7.2 «Состав типовых операционных расходов арендатора объектов торговой недвижимости» табл. 16, стр. 65 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г.):

Таблица 16. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	6,4%	3,4%	8,6%
Водоснабжение и канализация	3,1%	0,8%	4,2%
Отопление	6,1%	2,4%	7,6%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>15,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>20,4%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,7%	2,0%	5,0%
Интернет и средства связи	2,5%	0,8%	3,2%
Охрана и обеспечение безопасности	3,8%	1,9%	5,1%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	1,3%	4,7%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>13,6%</b>	<b>6,0%</b>	<b>18,0%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>29,2%</b>	<b>13,9%</b>	<b>38,4%</b>

К расходам арендатора торгово-офисной недвижимости относят (см. раздел 7.1 «Состав типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости» табл. 7, стр. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г.):

Таблица 7. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	2,8%	7,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	0,9%	4,1%
Отопление	5,3%	2,3%	6,9%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>18,2%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,2%	1,6%	4,4%
Интернет и средства связи	2,6%	0,8%	3,2%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	1,8%	4,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	1,4%	4,6%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0%</b>	<b>5,6%</b>	<b>16,4%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>	<b>11,6%</b>	<b>34,6%</b>

В связи с тем, что оцениваемое помещение отнесено к объектам торгово-офисного назначения (подсегмент «объекты свободного назначения»), значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов, %	Среднее значение для торговых объектов, %	Среднее значение для объектов торгово-офисного назначения, %
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7	6,4	6,1
Водоснабжение и канализация	2,9	3,1	3,0
Отопление	5,3	6,1	5,7
<b>Итого, коммунальные платежи</b>	<b>13,9</b>	<b>15,6</b>	<b>14,8</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,2	3,7	3,5
Интернет и средства связи	2,6	2,5	2,6
Охрана и обеспечение безопасности	2,9	3,8	3,4

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов, %	Среднее значение для торговых объектов, %	Среднее значение для объектов торгово-офисного назначения, %
Текущий (мелкий) ремонт	3,3	3,6	3,5
<b>Итого, эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0</b>	<b>13,6</b>	<b>12,8</b>
<b>Итого, типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9</b>	<b>29,2</b>	<b>27,6</b>

Под *типовыми операционными расходами собственника* понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, которые должен нести собственник имущества. К данным расхода относятся:

1. Эксплуатационные расходы, в том числе:
  - Содержание территории и вывоз мусора;
  - Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.);
2. Прочие расходы, в том числе:
  - Налоговые платежи (налог на имущество, плата за землю (земельный налог или арендная плата));
  - Страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
  - Заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;
  - Резерв на замещение (расходы капитального характера).

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г., типовые операционные расходы собственника объекта торгово-офисной недвижимости составляют (см. раздел 8.1. «Типовые операционные расходы собственника объекта офисной недвижимости», табл. 34, стр. 96 Справочника, раздел 8.2. «Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости», табл. 38, стр. 100 Справочника):

Таблица 34. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	12,8%	26,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	13,4%	28,6%

Таблица 38. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	13,2%	26,8%
2. Высококласная торговая недвижимость	24,9%	13,8%	29,2%

В связи с тем, что оцениваемое помещение отнесено к объектам подсегмента «объекты свободного назначения», значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми (прочие торговые и сходные типы объектов) и офисными (офисные объекты класса С и ниже) объектами:

Наименование коэффициента	Усредненное значение для офисных объектов, %	Усредненное значение для торговых объектов, %	Усредненное значение для объектов «объекты свободного назначения», %
Среднее значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	20,7	21,5	21,1
Минимальное значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	12,8	13,2	13,0
Максимальное значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	26,7	26,8	26,8

Таким образом, для осуществления дальнейших расчетов величина операционных расходов принимается на среднем (типичном) уровне указанного диапазона значений в размере 21,1% от потенциального валового дохода, как обладающая наибольшей достоверностью и объективностью.

### ***Первоначальные инвестиции в объект оценки***

Первоначальные инвестиции это затраты, которые необходимо вложить в оцениваемые объекты, чтобы привести их к состоянию пригодному для эксплуатации. Фактическое состояние внутренней отделки объектов оценки учтено при расчете ставки аренды, на основании чего дополнительный учет первоначальных инвестиций для приведения объектов оценки в арендопригодное состояние не требуется.

### **3.3.3. Расчет ставки капитализации**

Основными способами определения коэффициента капитализации для объектов недвижимого имущества является:

- деление величины дохода, генерируемого объектами недвижимого имущества, рассчитанного по аналогичным объектам, на цену их продажи (метод рыночной экстракции);
- использование ставки дисконтирования.

Ставки дисконтирования определяются в реальном и номинальном выражении. Номинальная ставка включает инфляционную составляющую. Реальная ставка инфляционную составляющую не включает. Реальную ставку дисконтирования используют при оценке стоимости в ценах, очищенных от инфляции, номинальную – при оценке стоимости в текущих и прогнозных ценах включающих инфляцию.

В качестве ставки дисконтирования возможно использование следующих методов:

- метод кумулятивного построения. Заключается в корректировке безрисковой ставки на надбавки за дополнительные риски, присущие объекту;
- метод альтернативных инвестиций. В основе данного метода лежит положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы дисконтирования. Соответственно, для определения ставки дисконтирования конкретного проекта, необходимо найти на финансовом рынке проект с аналогичной степенью риска. При этом ставка дисконтирования такого проекта называется альтернативной стоимостью капитала, так как именно такую величину прибыли теряет инвестор, не вкладывая средства в альтернативный по риску проект на финансовом рынке. Данный метод сравнивает инвестиции в недвижимость с альтернативными инвестициями и делает корректировки на различия;
- опросный метод. В основе данного метода лежит опрос лиц, потенциально инвестирующих в недвижимость (специалистов рынка), относительно доходности, требуемой ими при инвестировании в различные классы недвижимости;

метод конечной отдачи или метод IRR. Суть метода состоит в анализе и статистической обработке внутренних норм рентабельности проектов, сопоставимых с проектом оцениваемого объекта, цена продажи которых известна.

В соответствии с пп. в) п. 23 ФСО № 7, определение стоимости объектов недвижимости с использованием метода прямой капитализации выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод рыночной экстракции). Согласно п. 25 ФСО № 7 «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности». Таким образом, учитывая указанные нормы ФСО №7 Оценщик считает возможным осуществлять выбор методики расчета ставки капитализации с учетом преимуществ и недостатков каждого из возможных методов, применительно к конкретному объекту недвижимости.

Метод рыночной экстракции является наиболее достоверным методом определения коэффициента капитализации в случае, если его применение основывается на фактических данных о ценах сделок, а также приносимых арендных доходах по аналогичным объектам недвижимости. В случае использования информации предложений (оферт) по продаже и аренде недвижимости, когда не возможно достаточно достоверно установить все фактические характеристики сделок, метод рыночной экстракции зачастую демонстрирует результат ниже рыночных интервалов, которые устанавливаются в результате проведения масштабных исследований. Таким образом, на основании вышесказанного можно предположить, что метод рыночной экстракции в большей степени отражает ожидания продавца и его представления об уровне риска, присущего конкретному объекту.

Основным преимуществом метода кумулятивного построения является его прозрачность, простота, а также возможность учесть в ставке капитализации риски, сопряженные с вложением инвестиций в конкретный объект недвижимости. Недостатком кумулятивного способа построения ставки дисконтирования является субъективный характер определения надбавок за риск, которые большей частью устанавливаются экспертно. Кроме того, ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, в большей степени отражает мнение инвестора, вкладывающего денежные средства в объект недвижимости.

При расчете ставки дисконтирования методом альтернативных инвестиций в качестве наиболее распространенного объекта сравнения для инвестиций в недвижимость выбирают норму процента по коммерческим кредитам с залоговым обеспечением, норму прибыли по некоторым ценным бумагам. Таким образом, ставка дисконтирования, рассчитанная методом альтернативных инвестиций, отражает в большей степени уровень риска, присущий в данный момент инвестиционному рынку, без учета каких-либо специфических рисков, связанных с оцениваемым объектом недвижимости.

В основе опросного метода определения ставки дисконтирования лежит опрос лиц, потенциально инвестирующих в недвижимость, относительно доходности, требуемой ими при инвестировании в различные классы недвижимости. Данный метод определения ставки дисконтирования отражает некий средний уровень риска, свойственный объектам недвижимости, относящимся к определенному сегменту недвижимости. По мнению оценщиков, данный метод в большей степени может быть применен как вспомогательный, проверочный метод определения ставки дисконтирования.

Метод конечной отдачи или метод IRR по своей экономической сущности является частным видом метода рыночной экстракции. В условиях, когда в распоряжении оценщика имеется достаточный объем информации об инвестиционных проектах по строительству имущественных комплексов, аналогичных оцениваемому, расчет ставки капитализации методом IRR способен привести к объективным и достоверным результатам.

Взвешивая преимущества и недостатки описанных методов расчета ставки капитализации (дисконтирования), а также принимая во внимание объем доступной и известной информации, Оценщиком принято, что для получения достоверного результата стоимости оцениваемого

имущества, а также отражения мнения и интересов всех субъектов сделок с объектами недвижимости, расчет ставки капитализации целесообразно произвести методом рыночной экстракции, методом кумулятивного построения и опросным методом.

В данном случае, ставка, рассчитанная методом рыночной экстракции, может восприниматься как минимальный уровень риска, присущего объектам исследуемого сегмента, а ставка, определенная методом кумулятивного построения - как максимальный уровень риска вложений в оцениваемый объект.

### ***Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции***

Рыночная экстракция – это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации **Ro** определяется по формуле:

$$Ro = (ДВД - ОР) / Ц$$

где: **ДВД** - действительный валовой доход при эксплуатации объекта (Effective gross income - EGI);

**ОР** - операционные расходы (Operating expenses - OE);

**Ц** - цена объекта (фактическая или полученная путем корректировки цены предложения).

**Источник информации:** <http://www.ocenchik.ru/docs/550.html>

Задачей для расчёта ставки капитализации оцениваемого объекта является определение цены на объекты недвижимости, сходные по основным характеристикам с оцениваемым объектом и определение дохода, который могут генерировать данные объекты.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщику не удалось найти данных об условиях и реальной цене / доходе по уже совершенным сделкам продажи / аренды аналогичных объектов. Данная информация, как правило, носит конфиденциальный характер и редко бывает доступна. В связи с этим, расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции основывался на ценах / ставках аренды предложения.

Источниками информации при подборе аналогов служили базы данных по купле-продаже / аренде торгово-офисных объектов, имеющиеся у оценщика, а так же данные риэлторских фирм города в сети Internet: [www.realty.yandex.ru](http://www.realty.yandex.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и другие.

В соответствии с требованиями СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости», при применении метода рыночной экстракции «объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования, значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение)».

Для определения ставки капитализации методом рыночной экстракции, в данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 5 объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами по принадлежности к одному сегменту рынка торгово-офисных объектов, и по варианту наилучшего и наиболее эффективного использования представляли собой – торгово-офисные помещения.

Описание сопоставимых объектов-аналогов приведено в нижеследующей таблице и в текстах объявлений, которые представлены в Приложении № 3 «Информационные материалы оценки» Отчёта.

В качестве единицы сравнения для подобранных аналогов была выбрана цена

предложения и ставка аренды 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости (торгово-офисного объекта), это объясняется предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым данные объекты позиционируются при сделках купли-продажи и аренды на рынке недвижимости. Стоимость, приведённая в объявлениях о продаже и аренде объектов-аналогов указана с учётом НДС.

Стоимость предложения к продаже и стоимость предложения к аренде объектов-аналогов необходимо скорректировать на величину торга, для этого вводятся соответствующие корректировки к ценам предложения и аренды. Описание методики расчёта корректировок описаны в разделах Отчёта 3.2.2. Описание объектов-аналогов и обоснование корректировок 3.4.2. Описание корректировок для расчёта средней арендной ставки по объекту оценки.

Величина операционных расходов по объектам (**ОР** Operating expenses - ОЕ) аналогичным оцениваемому была рассчитана на основе анализа проведённого в разделе Отчёта 3.4.2. Описание корректировок для расчёта средней арендной ставки по объекту оценки (см. подраздел «Формирование расходной части»), в результате которого было установлено:

- Исходя из анализа рынка недвижимости, установлено, что по условиям большинства договоров аренды объектов торгово-офисного назначения (подсегменты – Street-retail, объекты свободного назначения), текущие эксплуатационные расходы оплачиваются арендатором в полном объеме, оплата коммунальных расходов возложена в полном объеме на арендатора и подлежит оплате сверх установленной ставки аренды (см. раздел 3.4.2. Описание корректировок для расчёта средней арендной ставки по объекту оценки Отчета). В случае, если ставка аренды включает в себя часть коммунальных платежей, при расчете ставки капитализации методом рыночной экстракции стоимость аренды аналога подлежит снижению на соответствующий процент.

- операционные расходы по эксплуатации объектов торгово-офисного назначения, в составе: содержание территории и вывоз мусора, управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.), налоговые платежи (налог на имущество, земельный налог или арендная плата), страховые взносы (платежи по страхованию имущества), заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее, резерв на замещение (расходы капитального характера),

- В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2022 г., типовые операционные расходы собственника объекта торгово-офисной недвижимости составляют (см. раздел 8.1. «Типовые операционные расходы собственника объекта офисной недвижимости», табл. 34, стр. 96 Справочника, раздел 8.2. «Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости», табл. 38, стр. 100 Справочника):

Таблица 34. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	12,8%	26,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	13,4%	28,6%

Таблица 38. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	13,2%	26,8%
2. Высококласная торговая недвижимость	24,9%	13,8%	29,2%

В связи с тем, что оцениваемое помещение отнесено к объектам подсегмента «объекты свободного назначения», значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми (прочие торговые и сходные типы объектов) и офисными (офисные объекты класса С и ниже) объектами:

Наименование коэффициента	Усредненное значение для офисных объектов, %	Усредненное значение для торговых объектов, %	Усредненное значение для объектов «объекты свободного назначения», %
Среднее значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	20,7	21,5	21,1
Минимальное значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	12,8	13,2	13,0
Максимальное значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	26,7	26,8	26,8

Для осуществления расчетов величина операционных расходов принимается на среднем уровне в размере 21,1%.

Кроме того, в соответствии с методикой определения ставки капитализации методом рыночной экстракции необходимо также учесть уровень загрузки площадей, который согласно анализа, проведенного в разделе Отчёта 3.4.2. Описание корректировок для расчёта средней арендной ставки по объекту оценки (см. подраздел «Коэффициент использования помещений»), составляет в среднем 0,875 (87,5%), т.е. процент недозагрузки при сдаче в аренду помещений коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости (подсегмент – «объекты свободного назначения»), составляет 12,5%.

В случае, если по данным объявления указана фактическая арендная ставка по долгосрочному договору аренды, а также указано что коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно, то к стоимости аренды при расчёте ставки капитализации применяется только корректировка на операционные расходы по эксплуатации объектов.

Элементы сравнения	Пара А		Пара Б		Пара В		Пара Г		Пара Д	
	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_94_m_2295855272">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_94_m_2295855272</a>		<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/261603760/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/261603760/</a>		<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pischevoe_proizvodstvo_shveyno_torgovoe_80_m_2360099455">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pischevoe_proizvodstvo_shveyno_torgovoe_80_m_2360099455</a>		<a href="https://realty.yandex.ru/offert/5447934156312806437/">https://realty.yandex.ru/offert/5447934156312806437/</a>		<a href="https://realty.yandex.ru/offert/6694028374031056690/">https://realty.yandex.ru/offert/6694028374031056690/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offert/6694028374031058738/">https://realty.yandex.ru/offert/6694028374031058738/</a>
Адрес	г. Челябинск, ул. Островского, д. 10		г. Челябинск, ул. Сони Кривой, д. 43		г. Челябинск, ул. Комаровского, д. 7		г. Челябинск, пр. Ленина, д. 20		г. Челябинск, ул. Лизы Чайкиной, д. 11	

Элементы сравнения	Пара А		Пара Б		Пара В		Пара Г		Пара Д	
	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)
<b>Стоимость предложения/ аренды (в год), руб./м<sup>2</sup></b>	<b>37 234</b>	<b>4 464</b>	<b>25 000</b>	<b>4 284</b>	<b>23 750</b>	<b>4 500</b>	<b>33 333</b>	<b>4 308</b>	<b>14 460</b>	<b>1 896</b>
Скидка на торг продажа/аренды	-14,2%	-12,8%	-14,2%	-12,8%	-14,2%	-12,8%	-14,2%	-12,8%	-14,2%	-12,8%
Операционные и коммунальные расходы (ОР) + процент недозагрузки	0%	-33,60%	0%	-33,60%	0%	-33,60%	0%	-33,60%	0%	-33,60%
Суммарная корректировка	-14,2%	-46,4%	-14,2%	-46,4%	-14,2%	-46,4%	-14,2%	-46,4%	-14,2%	-46,4%
Скорректированная цена (Ц) / ставка (ДВД-ОР), руб/м <sup>2</sup>	<b>31 947</b>	<b>2 393</b>	<b>21 450</b>	<b>2 296</b>	<b>20 378</b>	<b>2 412</b>	<b>28 600</b>	<b>2 309</b>	<b>12 407</b>	<b>1 016</b>
<b>Расчётное значение ставки капитализации (R<sub>оп</sub> = (ДВД-ОР) / Ц<sub>п</sub>), %</b>	<b>7,5%</b>		<b>10,7%</b>		<b>11,8%</b>		<b>8,1%</b>		<b>8,2%</b>	
Среднее значение ставки капитализации (R <sub>о</sub> =R <sub>о1</sub> +R <sub>о2</sub> +R <sub>о3</sub> +R <sub>о4</sub> +R <sub>о5</sub> /5), %	<b>9,3%</b>									
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ) *	<b>1,9</b>									
Коэффициент вариации (Cv) *	<b>20,43%</b>									

\* Среднеквадратическое отклонение по выборке и коэффициент вариации были рассчитаны в соответствии с методикой, описанной в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Таким образом, ставка капитализации для объектов коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости (подсегмент – «объекты свободного назначения»), рассчитанная методом рыночной экстракции для оцениваемых объектов, составляет  $K_{МРЭ} = 9,30\%$ .

### **Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения**

Ставка дохода на капитал строится на основе кумулятивного построения, когда к безрисковой ставке прибавляются процентные составляющие (премии), отражающие дополнительные риски.

$$R_o = R + R_p + R_l + R_i + SFF(n, R)$$

где: R – реальная безрисковая ставка, %;  
 $R_p$  – значение факторов риска, вложения в объект, %  
 $R_l$  – значение факторов риска на низкую ликвидность объекта, %;  
 $R_i$  – значение факторов риска, на инвестиционный менеджмент, %.  
 $SFF(n, R)$  – фактор фонда возмещения, %.

**Источник информации:** Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с. [с. 63-64]

1. Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. Следует отметить, что, говоря о безрисковости вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, а не абсолютное. Безрисковые вложения приносят, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня

инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства, среднегодовая ставка рефинансирования Центрального банка, доходность рынка ГКО-ОФЗ, темпы роста валового внутреннего продукта, ставки по депозитам и т.д.

В качестве безрисковой ставки дохода (**R**), в данном отчете принята бескупонная доходность по ОФЗ с оставшимся сроком обращения 30 лет, которая на 08 июля 2022 года (или на дату, наиболее приближенную дате оценки), составила 9,15% годовых (**R=9,15%**) (статистика Центрального банка РФ: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)).

2. Риски вложения в объект (**Pp**) подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является *систематический риск*. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы.

*Несистематический риск* - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

*Статичный риск* - это риск, который можно аккуратно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее в неполном объеме.

*Динамичный риск* может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, так же и для получения дополнительной прибыли.

### **Факторы риска, влияющие на объект оценки**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный								1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательств	динамичный	1									
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные (связанные с действием человека) чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
<b>Количество наблюдений</b>		<b>6</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Взвешенный итог		6	4	0	0	0	0	0	8	0	0
<b>Сумма</b>		<b>18</b>									
Количество факторов		<b>9</b>									
<b>Средневзвешенное значение поправки на риск вложения в объект (Pp), %</b>		<b>2,00</b>									

Источник информации: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

3. Премия за низкую ликвидность (**Pл**) – ликвидность показывает, насколько быстро

недвижимость может быть превращена в деньги. Для продажи недвижимости, даже если она и пользуется спросом на рынке, необходим значительно большее время для реализации, чем обмен на деньги ценных бумаг, так как срок экспозиции недвижимости составляет, примерно, от 3 (одного) до 14 (двадцати четырех) месяцев. В соответствии с методическими рекомендациями (источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с. [с. 65]), для расчета премии за низкую ликвидность необходимо использовать типичный срок экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке, в сложившихся экономических условиях, типичный срок экспозиции торгово-офисных объектов, аналогичных оцениваемым в Челябинской области составляет 9 месяцев (n=9) (см. раздел Отчёта 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества). Расчет величины премии на низкую ликвидность производится по следующей формуле:

$$P_l = (R / 12) * n,$$

где: n – типичный срок экспозиции, мес.

Таким образом, поправка на низкую ликвидность составит  $P_l = (9,15 / 12) * 9 = 6,86 \%$ .

**Источник информации:** [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

4. Поправка на инвестиционный менеджмент составляет 0,89%. Расчет и обоснование поправки приведены в исследовании «Премия за инвестиционный менеджмент (январь 2015г.)» (<http://www.estimatica.info/research/correction-factors/4-premiya-za-investitsionnyj-menedzhment-yanvar-2015g-> / ESTIMATICA.INFO - портал, объединяющий участников рынка оценочных услуг, госструктуры и всех специалистов, осуществляющих профессиональную деятельность в смежных с оценочной). Обоснование премии за инвестиционный менеджмент» журнал «Вопросы оценки» № 3-2006 год [с. 27]. Авторы данной статьи отобрали четырнадцать закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФН), специализирующихся на инвестициях исключительно в объекты недвижимости. Для проведения указанного исследования для осуществления анализа была сформирована выборка из сведений о 34 фондах, основными активами которых являются недвижимость и земельные участки. На основе официальных данных о размерах вознаграждения управляющих компаний была построена выборка значений ставок. Выбранный массив числовой информации подвергался обработке методами математической статистики, в результате чего было найдено среднеарифметическое значение наиболее вероятного значения премии за инвестиционный менеджмент на рынке в размере 0,89%.

5. Фактор фонда возмещения – представляет собой часть чистого операционного дохода, аккумулируемого для возврата первоначальных инвестиций в актив. Необходимость учета в коэффициенте капитализации возможности возврата основной суммы вложенного капитала обуславливается изменением стоимости актива во времени. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Одним из методов расчета нормы возврата капитала является метод Хоскольда, который используется в том случае, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, то есть реинвестирование по той же ставке маловероятно. В этом случае получение дохода для реинвестируемых средств предполагается по безрисковой ставке. Наиболее распространенным способом реинвестирования средств является вложение на депозит. В соответствии со статистической информацией ЦБ РФ ([http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int\\_rat](http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat)) средневзвешенная ставка по рублевым депозитам со сроком вложения более 3 лет в среднем за 2021 год составляет 5,52%, то есть рассчитанная ставка доходности (см. нижеследующую таблицу) несколько выше (18,9% > 5,52%). Таким образом, расчет фактора фонда возмещения необходимо производить по модели Хоскольда (Источник: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с. [с. 67]):

$$SFF (n; R) = R / \{ (1 + R)^n - 1 \} * 100\%,$$

где SFF (n; R) – фактор фонда возмещения;

R – безрисковая ставка доходности;

n – срок инвестирования в объект (оставшийся срок экономической жизни).

Срок полезного использования (срок экономической жизни) активов принимается на основании анализа данных справочника Marshall&Swif. Сроки экономической службы для основных групп объектов представлены ниже:

Группа ОС	Срок службы, лет
Здания	10-60
Сооружения	10-30
Машины и оборудование	4-15
Транспорт	7-28
Прочие основные средства	4-6

**Источник информации:** «Анализ современных подходов, методов и инструментальных средств нахождения справедливой стоимости активов» / Рыбина К.С., магистр, Матросова Е.В., кандидат экономических наук, доцент, Национальный исследовательский ядерный университет «МИФИ» (Россия, г.Москва) ([http://min.usaca.ru/uploads/article/attachment/2606/%D0%A0%D1%8B%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D0%B0\\_%D0%9A\\_%D0%A1\\_%D0%9C%D0%B0%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0\\_%D0%90\\_%D0%92\\_%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7\\_%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2\\_%D0%B8\\_%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2\\_%D0%BD%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F\\_%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D0%B9\\_%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8\\_%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D0%B2.pdf](http://min.usaca.ru/uploads/article/attachment/2606/%D0%A0%D1%8B%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D0%B0_%D0%9A_%D0%A1_%D0%9C%D0%B0%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0_%D0%90_%D0%92_%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7_%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2_%D0%B8_%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2_%D0%BD%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D0%B9_%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8_%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D0%B2.pdf))

Минимальный срок экономической жизни (инвестирования) из представленной выше таблицы применим для объектов, характеризующихся предельными значениями физического износа (находящимися в неудовлетворительном, аварийном состоянии, но пригодных для восстановления и дальнейшей эксплуатации), максимальный срок – для объектов капитального строительства, главным образом представляющих собой объекты нового строительства (обладающих минимальным физическим износом).

Срок экономической жизни определяет период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта (Асаул А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.: ил. – стр. 32). Иными словами, срок экономической жизни заканчивается тогда, когда вложения в устранение какого-либо износа не увеличивают стоимость объекта. Таким образом, исходя из экономического смысла рассматриваемого понятия, срок экономической жизни в отличие от нормативного срока службы объекта недвижимости, помимо физического устаревания, учитывает также функциональное и внешнее (экономическое) изнашивание. При этом путем проведения ремонтов, модернизации или реконструкции возможно устранить любой вид износ (в той или иной степени), тем самым увеличив оставшийся срок экономической жизни, за исключением физического неустраняемого износа, который вызван естественным процессом старения конструктивных элементов строений и не может быть устранен. То есть срок экономической жизни строений определяется оставшимся ресурсом (процентом остатка, найденным как разница между 100% и рассчитанным значением неустраняемого износа).

Поскольку оцениваемые объекты находятся в эксплуатируемом состоянии (при условии проведения ремонтных мероприятий), возможно предположить, что значение срока экономической жизни (инвестирования) может находиться на уровне середины указанного диапазона значений:  $(10 + 60) / 2 = 35$  лет.

на воспроизводство улучшений за минусом износа воспроизводство улучшений за минусом износа

Таким образом, на основании произведенного анализа установлено, что средний срок инвестирования в оцениваемые объекты составляет 35 лет.

$$SFF (n; R) = 0,0915 / \{ (1 + 0,0915)^{35} - 1 \} * 100\% = 0,45 \%$$

Риски	%
Безрисковая ставка, R	9,15
Риск за вложения капитала в объект, Pp	2,00

Риски	%
Премия за низкую ликвидность недвижимости, Рл	6,86
Премия за инвестиционный менеджмент, Ри	0,89
<b>Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования)</b>	<b>18,90</b>
Фактор фонда возмещения, SFF (n, R)	0,45
<b>Ставка капитализации, Ro</b>	<b>19,35</b>

Таким образом, ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, для объектов торгово-офисной недвижимости, составляет  $K^{MKII} = 19,35\%$ .

### **Расчет ставки капитализации опросным методом**

В соответствии с п. 8.6.5.2 СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости», одним из методов определения ставки капитализации является опросный метод, в основе которого лежит опрос лиц, потенциально инвестирующих в недвижимость, относительно доходности, требуемой ими при инвестировании в различные классы недвижимости. На основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. (подраздел 4.2.1. «Коллективное мнение экспертов-оценщиков» раздела 4.2. «Ожидаемая доходность на активном рынке» (табл. 36, стр. 71)) ожидаемая доходность торгово-офисных объектов (подсегмент – «объекты свободного назначения» свободного назначения), составляет:

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	7,5%	14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0%	15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0%	15,0%

Принимая во внимание физическое состояние оцениваемых объектов, а также их ликвидность (см. раздел Отчета 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества), возможно предположить, что риски вложения в оцениваемые объекты будут выше, чем риски вложения в типичные для рынка объекты, находящиеся в удовлетворительном, эксплуатационном физическом состоянии. Таким образом, на основании вышесказанного, для осуществления дальнейших расчетов доходность для оцениваемых объектов на основании опросного метода возможно применить на максимальном уровне указанного диапазона значений в размере 15%.  $K^{OM} = 15,0\%$ .

### **Расчет итоговой величины ставки капитализации**

В связи с тем, что ставка капитализации рассчитана тремя методами, появляется необходимость согласования результатов.

При согласовании результатов применялся *метод экспертной средневзвешенной оценки*. При этом методе каждому из использованных в оценке методов придаются различные весовые коэффициенты в зависимости от достоверности и достаточности информации, используемой при их применении.

Для определения весов результатов различных методов определения ставки капитализации 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 Международного

ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г. Кроме того, указанная методика рекомендуется к применению Методическими рекомендациями для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки» Печатается по решению научно-методического совета РФЦСЭ при Минюсте России Москва, 2013 г.

Преимущества и недостатки примененных методов оцениваются по следующим критериям:

- достоверность информации, на основе которой проводилось исследование (K1);
- способность метода реагировать на изменение общей экономической ситуации (K2);
- способность метода учитывать конъюнктуру рынка (риски сегмента рынка) (K3);
- способность подхода (метода) учитывать риски присущие конкретному объекту недвижимости (K4).

Итоговое значение ставки капитализации  $C_{\text{согласов}}$  определяется после согласования, которое выполняется по формуле:

$$R_0 = K^{\text{MPЭ}} \times B_{\text{MPЭ}} + K^{\text{МКП}} \times B_{\text{МКП}} + K^{\text{ОМ}} \times B_{\text{ОП}} [\%],$$

где

- $K^{\text{MPЭ}}$  – значение ставки капитализации, определенное методом рыночной экстракции, %;
- $K^{\text{МКП}}$  – значение ставки капитализации, определенное методом кумулятивного построения, %;
- $K^{\text{ОМ}}$  – значение ставки капитализации, определенное опросным методом, %;
- $B_{\text{MPЭ}}$  – вес метода рыночной экстракции;
- $B_{\text{МКП}}$  – вес метода кумулятивного построения;
- $B_{\text{ОП}}$  – вес опросного метода.

Веса  $B_{\text{MPЭ}}$ ,  $B_{\text{МКП}}$ ,  $B_{\text{ОП}}$  определяются путем балльной оценки методов по каждому критерию.

Каждый критерий по каждому методу оценивается баллом  $V_{Ki}$ . Чем полнее критерий реализован в подходе, тем выше присваивается ему балл.

Каждый критерий по каждому методу оценивается баллом  $V_{Ki}$ . Чем полнее критерий реализован в подходе, тем выше присваивается ему балл.

- **«Достоверность информации, на основе которой проводилось исследование (K1)»:** по состоянию на дату оценки экономика РФ переживает кризисный период, обусловленный, главным образом, санкционным давлением на экономику, вызванным проведением в настоящее время «спецоперации» на Украине. Метод кумулятивного построения основан на корректировке безрисковой ставки на дополнительные риски, в условиях существенной волатильности безрисковой ставки расчетное значение ставки так же характеризуется значительной изменчивостью. При расчете ставки капитализации методом рыночной экстракции в качестве исходной информации принимались объекты, представленные к продаже и аренде на текущий момент и как следствие, учитывающие текущее неблагоприятное положение экономики страны. Ставка капитализации опросным методом представляет собой статистическую величину, полученную на основе опроса экспертов рынка, который осуществлялся по состоянию на дату предшествующую дате начала «спецоперации». Таким образом, в условиях текущей экономической и геополитической ситуации значимость и достоверность результата, полученного методом кумулятивного построения и опросного метода, принимается минимальной и равнозначной;

- **«Способность метода реагировать на изменение общей экономической ситуации (K2)»:** как было сказано ранее, в условиях существенной волатильности безрисковой ставки и неопределенности будущих прогнозов расчетное значение ставки капитализации, полученное методом кумулятивного построения, так же характеризуется значительной изменчивостью, однако при проведении оценки чрезмерная изменчивость может быть признана равноценной отсутствию способности реагировать на изменение внешних обстоятельств. Таким образом, при согласовании результата методу кумулятивного построения присваивается меньший балл. При расчете ставки капитализации методом рыночной экстракции в качестве исходной информации принимались объекты, представленные к продаже и аренде на текущий момент и как следствие, учитывающие текущее неблагоприятное положение экономики страны. Соответственно, в результате, полученном данным методом, учтена корректировка рыночных ожиданий на

текущую экономическую обстановку, однако стоимость предложения объектов и их ставки аренды с различной скоростью реагируют на изменяющиеся экономические условия. Ставка капитализации опросным методом представляет собой статистическую величину, полученную на основе опроса экспертов рынка, при этом не смотря на то, что опрос экспертов осуществлялся по состоянию на дату предшествующую дате начала «спецоперации», можно ожидать, что часть экспертов были достаточно пессимистичны в прогнозах, что было обусловлено проведением опроса во время действия общемировой пандемии коронавируса.

- «Способность метода учитывать конъюнктуру (риски сегмента рынка) ( $K_3$ )»: При сравнении методов расчета ставки капитализации по рассматриваемому фактору между собой, можно утверждать, что метод рыночной экстракции и опросный метод обладают большей достоверностью, при сравнении с методом кумулятивного построения, поскольку основаны на анализе информации и экспертных мнений в конкретном исследуемом сегменте рынка.

- «Способность подхода (метода) учитывать риски присущие конкретному объекту недвижимости ( $K_4$ )»: При сравнении методов расчета ставки капитализации по рассматриваемому фактору между собой, можно утверждать, что метод кумулятивного построения обладает безусловным превосходством при сравнении с методом рыночной экстракции и опросным методом, поскольку исследует риски, присущие конкретному объекту, а не сегменту в целом. Однако, как было сказано ранее, в текущих экономических условиях результат, полученный методом кумулятивного построения, характеризуется существенной изменчивостью, вследствие чего Оценщиком было принято решение понизить балльную оценку рассматриваемого метода по данному критерию сравнения.

Критерий оценки	Присвоенные критериям баллы ( $V_{ki}$ )		
	Метод рыночной экстракции	Метод кумулятивного построения	Опросный метод
Метод			
Применение в расчете	Да	Да	Да
Достоверность информации, на основе которой проводилось исследование ( $K_1$ )	4	4	1
Способность метода реагировать на изменение общей экономической ситуации ( $K_2$ )	3	3	1
Способность метода учитывать конъюнктуру (риски сегмента рынка) ( $K_3$ )	5	4	5
Способность подхода (метода) учитывать риски присущие конкретному объекту недвижимости ( $K_4$ )	1	4	1
<b>Сумма баллов по каждому методу</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>8</b>
Сумма баллов по всем подходам	36		
Вес подхода (В), %	36,11%	41,67%	22,22%
<b>Вес подхода округленно до 1%</b>	<b>36%</b>	<b>42%</b>	<b>22%</b>

Метод	Полученный результат, руб.	Вес
Метод рыночной экстракции, $K^{MPЭ}$	9,30%	0,36
Метод кумулятивного построения, $K^{МКП}$	19,35%	0,42
Опросный метод, $K^{ОМ}$	15,00%	0,22
<b>Согласованное значение величины ставки капитализации, <math>R_0</math> %</b>	<b>14,8%</b>	

Для осуществления дальнейших расчетов Оценщик считает возможным ставку капитализации на уровне 14,80%.

### 3.3.4. Расчет стоимости объекта оценки

**Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	168,2
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 248
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб. / год	<b>209 914</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>172 129</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	44 292
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>44 292</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>127 837</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>863 764</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196</b>	<b>руб.</b>	<b>863 764</b>

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196), полученная доходным подходом, составляет: 863 764 рублей с учетом НДС.

**Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	37,7
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 608
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб. / год	<b>60 622</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>49 710</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	12 791
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>12 791</b>

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>36 919</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>249 453</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331</b>	<b>руб.</b>	<b>249 453</b>

**Стоимость объекта оценки (Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331), полученная доходным подходом, составляет: 249 453 рублей с учетом НДС.**

*Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874*

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	21,8
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 440
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>31 392</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>25 741</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	6 624
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>6 624</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>19 117</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>129 169</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874</b>	<b>руб.</b>	<b>129 169</b>

**Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская**

область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874), полученная доходным подходом, составляет: 129 169 рублей с учетом НДС.

*Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281*

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	71,1
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 740
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб. / год	<b>123 714</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>101 445</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	26 104
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>26 104</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>75 341</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>509 061</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281</b>	<b>руб.</b>	<b>509 061</b>

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281), полученная доходным подходом, составляет: 509 061 рублей с учетом НДС.

*Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293*

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	38,5

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	3 396
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб. / год	<b>130 746</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>107 212</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	27 587
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>27 587</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>79 625</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>538 007</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293</b>	<b>руб.</b>	<b>538 007</b>

Стоимость объекта оценки (Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293), полученная доходным подходом, составляет: 538 007 рублей с учетом НДС.

*Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897*

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	171,3
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 428
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб. / год	<b>244 616</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>200 585</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	51 614
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>51 614</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>148 971</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>1 006 561</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
<b>Всего стоимость объекта оценки - Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897</b>	<b>руб.</b>	<b>1 006 561</b>

Стоимость объекта оценки (Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897), полученная доходным подходом, составляет: 1 006 561 рублей с учетом НДС.

*Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750*

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	87,3
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 320
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>115 236</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>94 494</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	24 315
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>24 315</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>70 179</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>474 182</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750</b>	<b>руб.</b>	<b>474 182</b>

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750), полученная доходным подходом, составляет: 474 182 рублей с учетом НДС.

**Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	56
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 572
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб. / год	<b>88 032</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>72 186</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	18 575
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>18 575</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>53 611</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>362 236</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049</b>	<b>руб.</b>	<b>362 236</b>

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049), полученная доходным подходом, составляет: 362 236 рублей с учетом НДС.

**Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	71,6
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 380
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб. / год	<b>98 808</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>81 023</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	20 848
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>20 848</b>

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>60 175</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>406 588</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234</b>	<b>руб.</b>	<b>406 588</b>

**Стоимость объекта оценки (Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234), полученная доходным подходом, составляет: 406 588 рублей с учетом НДС.**

*Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215*

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	72,4
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 452
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>105 125</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>86 203</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	22 181
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>22 181</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>64 022</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>432 581</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215</b>	<b>руб.</b>	<b>432 581</b>

**Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение,**

**машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215), полученная доходным подходом, составляет: 432 581 рублей с учетом НДС.**

**Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	100,4
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 596
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб. / год	<b>160 238</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	руб. / год	<b>131 395</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	33 810
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	руб. / год	<b>33 810</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	руб. / год	<b>97 585</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	руб.	<b>659 358</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250</b>	руб.	<b>659 358</b>

**Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250), полученная доходным подходом, составляет: 659 358 рублей с учетом НДС.**

**Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	18

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	2 052
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб. / год	<b>36 936</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>30 288</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	7 793
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>7 793</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>22 495</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>151 993</b>
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780</b>	<b>руб.</b>	<b>151 993</b>

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780), полученная доходным подходом, составляет: 151 993 рублей с учетом НДС.

*Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276*

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	232,4
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 260
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб. / год	<b>292 824</b>
Коэффициент использования площадей	-	0,82
<b>Эффективный валовой доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>240 116</b>
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	21,1%	61 786
<b>Итого эксплуатационные расходы</b>	<b>руб. / год</b>	<b>61 786</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб. / год</b>	<b>178 330</b>
Ставка капитализации	% / год	14,80%
<b>Итого стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>1 204 932</b>

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Первоначальные инвестиции	руб.	0
<b>Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276</b>	<b>руб.</b>	<b>1 204 932</b>

**Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276), полученная доходным подходом, составляет: 1 204 932 рублей с учетом НДС.**

## 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 4.1. Согласование результатов

Процедура согласования результатов применяется тогда, когда расчеты объектов оценки были проведены с применением различных подходов – сравнительного и доходного. В этом случае, анализируются преимущества и недостатки каждого из примененных подходов, каждому из них придаются различные весовые коэффициенты в зависимости от достоверности информации используемой при их применении, и выводится итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.

**Сравнительный подход** является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости для тех объектов, которые часто продаются и покупаются. К преимуществам данного подхода можно отнести то, что он наиболее простой из всех применяющихся, статистически обоснованный, предлагает методы корректировки.

**Доходный подход** отражает точку зрения покупателя и основан на определении текущей стоимости будущих доходов, которые можно получить, сдавая недвижимость в аренду. При надежной и обширной информации по арендным ставкам, а также надежным прогнозным данным, данный метод может дать хорошие результаты по определению итоговой величины стоимости.

При согласовании результатов оценки, полученных двумя подходами и решения проблемы придания удельных весов используемым оценочным подходам, можно применить структурированный подход в виде иерархий и сети. Метод анализа иерархий (МАИ), предложенный Т. Саати, позволяет с помощью простых правил проводить анализ и решать многокритериальные задачи с наличием иерархических структур.

#### 4.1.1. Метод анализа иерархий (МАИ)

МАИ основан на декомпозиции проблемы и последовательной обработке суждений эксперта с использованием парного сравнения. Парные сравнения позволяют последовательно выявить важность критериев и подкритериев.

Применение МАИ происходит в четыре этапа:

##### 1) Структурирование проблемы в иерархическом виде

Должна быть выявлена цель оценки, которую необходимо достичь, и задачи, решение которых способствуют этому. Цель в оценочной деятельности формулируется заказчиком, и она может быть только одна. Задачи имеют различные степени значимости. Исчерпывающее решение всех поставленных задач маловероятно, если они не расположены по одной на каждом уровне иерархии. Компоновка решений задач оптимальным образом, приводит к достижению цели с приемлемым уровнем точности.

Применяемые для определения стоимости оценочные подходы сравниваются друг с другом по следующим параметрам:

Формулировка критерия	Обозначение
Количество и полнота (в совокупности - качество) данных, которые используются в исследовании объекта оценки	A
Наличие в подходах возможности отражения действительных намерений потенциального инвестора и продавца	B
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	C
Использование в подходах параметров, характеризующих специфические особенности объекта оценки, изменяющих его стоимость	D

##### 2) Построение расчетной модели значимости критериев

Ситуация моделируется с использованием двухмерной обратно симметричной матрицы  $n/n$ , где  $n$  – количество выявленных критериев. В ячейке на пересечении столбца и строки выставляется соотношение значимости между парой критериев. Матрица помогает ответить на

вопрос: какой из сравниваемых критериев наиболее важен и на сколько. Одинаковые по значимости критерии имеют значение 1. Абсолютное преимущество выражается максимальным значением 9. Таким образом, в промежутке между значениями находятся значения, позволяющие более точно выразить критерии значимости отношений. Шкала критериев по степеням значимости выглядит следующим образом:

Степень значимости	Определение	Объяснение
1	Одинаковые по значимости	Ни один из критериев не имеет преимуществ перед другим
3	Незначительное преимущество	Имеются не достаточно веские соображения по выражению одного из предпочтений
5	Существенное преимущество	Логически доказуема предпочтительность суждений по поводу одного из критериев пред другим
7	Очевидное преимущество	Один критерий более убедителен по отношению к другому
9	Абсолютное преимущество	Один критерий безоговорочно предпочтительней перед другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные значения	Доводы одинаково подходят к соседним степеням значимости
Обратные величины	Обратные величины степеней значимости. Если другому критерию присвоено значение 1...9	

Необходимо сравнить уровни предпочтительности двух объектов по каждому критерию, расположенному на вышестоящем уровне, используя значения 1/9...1...9 из приведенной таблицы. В расчете значений значимости критерия необходимо перемножить баллы по критериям и возвести в степень  $1/q$ , где  $q$  – количество критериев, участвующих в расчете.

### **3) Распределение критериев по подходам**

Каждый критерий подлежит использованию в матрице  $m/m$ , где  $m$  – количество использованных в процессе оценки подходов. Сравниваются альтернативы, полученные отдельно по каждому критерию выбранного уровня. Количество матриц должно соответствовать количеству критериев  $n$ .

### **4) Выявление удельных весов для каждого подхода**

Необходимо построить матрицу размерностью «количество использованных подходов х количество примененных критериев». В ячейках указывается удельный вес, полученный на втором этапе по каждому критерию для каждой пары подходов. Расчетное значение итоговых весов производится суммированием произведений веса критерия и веса подхода.

Итоговые цифры весов умножаются на рассчитанные для каждого метода величины рыночной стоимости, и полученные значения складываются.

### **5) Оценка согласованности данных в матрицах парных сравнений**

Основными свойствами бинарных отношений (парных сравнений) являются связность и транзитивность экспертных оценок. Для обеспечения указанного набора свойств, вся полученная от эксперта информация должна быть проверена на согласованность. Метод оценки согласованности данных, представленных в виде обратно симметричной матрицы парных сравнений, разработан Т. Саати и применяется в методе анализа иерархий.

Указанный метод оценки согласованности данных основан на расчете численного значения показателя согласованности, называемого отношением согласованности (OS). Показатель OS характеризует согласованность множества субъективных оценок, полученных способом парного сравнения и представленных в виде отношения предпочтения сравниваемых свойств, и является мерой оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то тому, кто проводит суждения, следует перепроверить их в матрице.

Отношение согласованности находится по формуле:

$$OS = \frac{IS}{SS}$$

где IS - индекс согласованности экспертных оценок, который дает информацию о степени нарушения согласованности;  
SS - случайная согласованность экспертных оценок матрицы размерностью n.

Формула индекса согласованности (IS) имеет следующий вид:

$$IS = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1}$$

где  $\lambda_{\max}$  - наибольшее собственное значение обратно симметричной матрицы M;  
n - количество столбцов и строк матрицы.

Наибольшее собственное значение ( $\lambda_{\max}$ ) определяется по формуле:

$$\lambda_{\max} = R_1 \sum_{i=1}^n W_{i1} + R_2 \sum_{i=1}^n W_{i2} + \dots + R_i \sum_{i=1}^n W_{ij} + \dots + R_n \sum_{i=1}^n W_{in}$$

$$R = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n W_{ij}} \times \left( \sum_{j=1}^n \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n W_{ij}} \right)^{-1}$$

где i - индекс строки матрицы M;  
j - индекс столбца матрицы M;  
Wij - экспертные оценки.

Для обратно симметричной матрицы всегда выполняется неравенство  $\lambda_{\max} \geq n$ . Полученный индекс согласованности IS сравнивают с величиной, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из шкалы 1/9, 1/8, ..., 8, 9 и формировании обратносимметричной матрицы. В нижеследующей таблице приведены средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

**Таблица - Средние согласованности для случайных матриц различного порядка**

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Значение OS, найденное как частное от деления IS на число, соответствующее случайной согласованности матрицы того же порядка, меньшее или равное 0,10 (10%), считается допустимым, а по исходным данным могут быть получены решения (в некоторых случаях допускается OS до 0,20 (20%), но не более, иначе надо проверить свои суждения.). Если значение OS превышает допустимый уровень (найденное значение OS больше 0,10), то исходная информация недопустимо искажена экспертом (противоречивость информации выше нормы). В этом случае принятые решения (выраженные суждения) будут характеризоваться большой неточностью и очень низким качеством. Следовательно, требуется пересмотр исходной информации, привлечение дополнительных источников ее получения, либо пересмотр расставленных оценок.

### **Расчет удельных весов**

Анализируя преимущества и недостатки каждого из примененных при оценке объектов недвижимости подходов и методов, мы пришли к следующим выводам:

*Сравнительный подход* является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости для тех объектов, которые часто продаются и покупаются. К преимуществам данного подхода можно отнести то, что он наиболее простой из всех применяющихся, статистически обоснованный, предлагает методы корректировки.

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести следующие обстоятельства: требует активного рынка; сравнительные данные не всегда имеются; требует внесение

поправок, большое количество которых оказывает влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

В сравнительном подходе был использован метод сопоставимых продаж, при котором рыночная стоимость объектов определялась на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости. С учетом того, что рынок продажи объектов торгово-офисного назначения в городе Челябинске является достаточно активным, а также оценка основана на использовании реальной информации о предложениях к продаже объектов-аналогов на дату оценки, данный подход можно считать достаточно надежным по достоверности полученного результата. Для проведения расчетов методами сравнительного подхода Оценщиком была исследована достаточно большая совокупность объектов, сопоставимых с оцениваемыми, среди которых были выбраны наиболее адекватные аналоги, равноценные с оцениваемыми по классу здания, местоположению, другим количественным и качественным характеристикам. Имеющиеся различия между объектами оценки и объектами-аналогами нивелировались путем внесения соответствующих корректировок, выведенных на основании рыночной информации. Таким образом, объём рыночной информации о предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми, на дату оценки можно считать достаточным для проведения анализа, установления характеристик, влияющих на стоимость объекта, а также расчёта диапазона значений влияния данных факторов на стоимость объектов.

Кроме того, в рамках настоящего Отчета определению подлежит рыночная стоимость, которая предполагает реализацию объекта собственности на открытом рынке при существующих условиях, то есть при формировании цены на объект недвижимости предопределяющее значение будет иметь взаимодействие спроса и предложения на данном сегменте рынка в конкретный момент времени, а также тенденции ценообразования, имеющие место в существующих на дату оценки рыночных условиях.

Основное преимущество *доходного подхода* заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, это ее качество учитывается как основной ценообразующий фактор. В рамках Доходного подхода в качестве аналогов для расчёта ставки аренды подбирались торгово-офисные объекты, расположенные в г. Челябинска, максимально сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам. Объём рыночной информации о предложениях к аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, на дату оценки можно считать достаточным для проведения анализа, установления качественных и количественных характеристик влияющих на стоимость объектов, а также расчёта диапазона значений влияния данных факторов на стоимость объектов.

### **Сопоставление относительной важности критериев**

Критерий	Над критерием	Насколько важнее	Присвоен бал
A	B	Незначительное преимущество	5
A	C	Существенное преимущество	5
A	D	Существенное преимущество	5
B	C	Незначительное преимущество	3
B	D	Незначительное преимущество	3
C	D	Равноценное	2

### **Вычисление весов критериев**

Критерии	A	B	C	D	Расчёт	Вес критерия
A	1	5	5	5	3,344	0,6045
B	0,2	1	3	3	1,158	0,2094
C	0,2	0,33	1	2	0,603	0,1090
D	0,2	0,33	0,5	1	0,426	0,0771
<b>Сумма</b>					<b>5,531</b>	<b>1,000</b>
<b>Отношение согласованности экспертных оценок (OS)</b>						<b>9,07%</b>

В расчете перемножаются баллы по критериям и произведение возводится в степень  $\frac{1}{4}$ , (по числу критериев -4).

Для каждого из критериев (А, В, С, D) строится отдельная матрица, размерностью 2x2 по количеству используемых подходов.

**Сравнение оценочных подходов по критерию А:**

Подход	Сравнительный	Доходный	Расчет	Вес подхода по критерию
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Доходный	1	1	1,000	0,500
<b>Сумма</b>			<b>2,000</b>	<b>1,00</b>
Отношение согласованности экспертных оценок (OS)				0,0%

**Сравнение оценочных подходов по критерию В:**

Подход	Сравнительный	Доходный	Расчет	Вес подхода по критерию
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Доходный	1	1	1,000	0,500
<b>Сумма</b>			<b>2,000</b>	<b>1,00</b>
Отношение согласованности экспертных оценок (OS)				0,0%

**Сравнение оценочных подходов по критерию С:**

Подход	Сравнительный	Доходный	Расчет	Вес подхода по критерию
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Доходный	1	1	1,000	0,500
<b>Сумма</b>			<b>2,000</b>	<b>1,00</b>
Отношение согласованности экспертных оценок (OS)				0,0%

**Сравнение оценочных подходов по критерию D:**

Подход	Сравнительный	Доходный	Расчет	Вес подхода по критерию
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Доходный	1	1	1,000	0,500
<b>Сумма</b>			<b>2,000</b>	<b>1,00</b>
Отношение согласованности экспертных оценок (OS)				0,0%

**Итоговые удельные веса подходов:**

После получения удельного веса критериев для каждого подхода рассчитываются итоговые удельные веса подходов.

Критерий	А	В	С	Д	Итоговые удельные веса подходов
Вес критерия	0,6045	0,2094	0,1090	0,0771	
Сравнительный	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
Доходный	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
					<b>1,000</b>

#### 4.1.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 1

№	Объект	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость руб. с округлением и НДС
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
	Коэффициенты согласования для объектов, стоимость которых определена с применением двух подходов	0,000	0,500	0,500	
	Коэффициенты согласования для объектов, стоимость которых определена с применением одного подхода	1,000	0,000	0,000	
1	Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196	не использовался - 0,013	841 000	863 764	<b>852 382</b>
2	Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д. 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331	не использовался 0,193	368 706	249 453	<b>309 080</b>
3	Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	719 319	не использовался	не использовался	<b>719 319</b>
3.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 371,8 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0611001:10)	не использовался	363 249	не использовался	363 249
4	Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	62 881	не использовался	не использовался	<b>62 881</b>

№	Объект	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость руб. с
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
4.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 49,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0512001:216)	не использовался	54 919	не использовался	54 919
5	Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874	не использовался 0,095	156 132	129 169	<b>142 651</b>
6	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	730 603	не использовался	не использовался	<b>730 603</b>
6.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 377,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0715006:201)	не использовался	283 653	не использовался	283 653
7	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281	не использовался 0,085	603 070	509 061	<b>556 066</b>

№	Объект	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость руб. с
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
8	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293	не использовался - 0,108	433 241	538 007	<b>485 624</b>
9	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897	не использовался - 0,001	1 004 161	1 006 561	<b>1 005 361</b>
10	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750	не использовался - 0,005	469 412	474 182	<b>471 797</b>
11	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Metallургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049	не использовался 0,099	441 448	362 236	<b>401 842</b>
12	Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234	не использовался - 0,004	403 180	406 588	<b>404 884</b>

№	Объект	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость руб. с
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
13	Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215	не использовался - 0,030	407 250	432 581	<b>419 916</b>
14	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250	не использовался 0,021	687 238	659 358	<b>673 298</b>
15	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780	не использовался 0,066	173 610	151 993	<b>162 802</b>
16	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276	не использовался - 0,016	1 167 810	1 204 932	<b>1 186 371</b>

Таблица 2

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
1	Нежилое помещение 6/2. Назначение: нежилое. Площадь: 168,2 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 24, пом. 6/2. Кадастровый номер: 74:36:0418017:196	<b>852 382</b>	710 318	142 064

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
2	Насосная станция с оборудованием. Назначение: нежилое. Площадь: 37,7 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01. Местоположение: Челябинская область, г Челябинск, ул. Харлова, д 5-а, пом. 8. Кадастровый номер: 74:36:0301002:331	<b>309 080</b>	257 567	51 513
3	Нежилое здание. Назначение: нежилое. Площадь: 207,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Инвентарный номер: 37109; Условный номер: 74-74-01/151/2010-042. Кадастровый номер: 74:36:0611001:10 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	<b>719 319</b>	599 433	119 886
3.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Верхоянская, д. 41. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 371,8 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0611001:10)	363 249	302 708	60 541
4	Насосная. Назначение: нежилое. Площадь: 27,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Инвентарный номер: 41874; Условный номер: 74-74-01/212/2009-162. Кадастровый номер: 74:36:0512001:216 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	<b>62 881</b>	52 401	10 480
4.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 75а, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 49,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0512001:216)	54 919	45 766	9 153
5	Нежилое помещение № 8. Назначение: нежилое. Площадь: 21,8 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 26-а, пом. 8. Инвентарный номер: 75:401:002:000015510:0001:20008; Условный номер: 74-74-01/323/2010-204. Кадастровый номер: 74:36:0516002:874	<b>142 651</b>	118 876	23 775

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
6	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 210,7 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Инвентарный номер: 36701; Условный номер: 74-74-01/614/2008-356. Кадастровый номер: 74:36:0715006:201 (без учёта стоимости земельного участка под ним)	<b>730 603</b>	608 836	121 767
6.1	Потенциальное право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Мастерская, южнее территории № 3. Категория земель: земли населенных пунктов – Эксплуатация здания коммунально-бытового / коммунально-складского назначения (предположительно). Расчётная площадь: 377,7 кв.м. (под зданием с кад. номером ОКСа: 74:36:0715006:201)	283 653	236 378	47 275
7	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 71,1 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Краснознаменная, д. 9, пом. 4. Инвентарный номер: 12541; Условный номер: 74-74-01/157/2010-083. Кадастровый номер: 74:36:0708001:281	<b>556 066</b>	463 388	92 678
8	Нежилое. Назначение: нежилое. Площадь: 38,5 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 186а, пом. 3. Инвентарный номер: 19051; Условный номер: 74-74-01/007/2009-052. Кадастровый номер: 74:36:0708004:1293	<b>485 624</b>	404 687	80 937
9	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 171,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 60-летия Октября, д. 50, пом. 1. Инвентарный номер: 28814. Кадастровый номер: 74:36:0115009:1897	<b>1 005 361</b>	837 801	167 560
10	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 87,3 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Жукова, д. 18, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0114009:750	<b>471 797</b>	393 164	78 633
11	Нежилое помещение № 1. Назначение: нежилое. Площадь: 56 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 82а, пом. 1. Условный номер: 74-74/036-74/001/336/2015-304Кадастровый номер: 74:36:0114016:1049	<b>401 842</b>	334 868	66 974

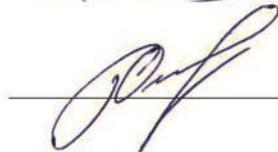
№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
12	Магазин. Назначение: нежилое. Площадь: 71,6 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 1, пом. 2. Инвентарный номер: 21226; Условный номер: 74-74-01/219/2010-045. Кадастровый номер: 74:36:0115009:234	<b>404 884</b>	337 403	67 481
13	Нежилое помещение № 5. Назначение: нежилое. Площадь: 72,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дружбы, д. 4/А, пом. 5. Инвентарный номер: 7246; Условный номер: 74-74-01/572/2011-153 Кадастровый номер: 74:36:0114034:215	<b>419 916</b>	349 930	69 986
14	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 100,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Местоположение: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Бажова, д. 80, пом. 4. Инвентарный номер: 1469; Условный номер: 74-74-01/563/2012-122. Кадастровый номер: 74:36:0202011:250	<b>673 298</b>	561 082	112 216
15	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 18 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Ленина, д. 15, пом. 25. Инвентарный номер: 13842; Условный номер: 74-74-01/332/2011-132. Кадастровый номер: 74:36:0212008:1780	<b>162 802</b>	135 668	27 134
16	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 232,4 кв. м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № Подвал. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Октябрьская (Новосинеглазово), д. 17, пом. 8. Инвентарный номер: 33309; Условный номер: 74-74-01/605/2009-180. Кадастровый номер: 74:36:0418022:276	<b>1 186 371</b>	988 643	197 728

Оценщик



Д.В. Филиппов

Оценщик



О.И. Пожилова

Директор ООО Агентство «Вита-Гарант»



Д.В. Филиппов



В соответствии с имеющимися у Оценщика данными о характеристиках рынка недвижимости г. Челябинска Оценщик предполагает, что указанная рыночная стоимость объекта оценки может находиться в интервале +/- 10% от рассчитанного значения.

## 4.2. Заявление о качестве оценки

Оценщики, составившие данный Отчет, настоящим утверждают, что выполненная ими работа соответствует всем требованиям, предъявляемым к документам подобного характера Федеральным законом, и констатируют, что:

1. Оценщик, а также оценочная фирма и ее сотрудники, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 ФЗ от 29.07.1997 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика.
3. Проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются непредвзятыми;
4. У оценщиков, а также оценочной фирмы и ее сотрудников, не было материальной заинтересованности в результатах оценки, и отсутствуют дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон;
5. Вознаграждение оценщиков, равно, как и фирмы – исполнителя договора на оценку, ни в какой степени не связано со стоимостью оцениваемого объекта или событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
6. Оценочная организация подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
7. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
8. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года № 611; правилами саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, и кодексом этики.
9. Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
10. Оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества;
11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
12. Образование и квалификация оценщиков, участвовавших в выполнении договорных работ, соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ и действующим на дату составления отчета требованиям.

## 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ // "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ // "Российская газета", N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ // "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.
4. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" // "Российская газета", N 290, 30.12.2004.
6. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998.
7. Постановление Губернатора Челябинской области от 6 декабря 2007 г. N 402 "Об установлении цены при продаже земельных участков на территории Челябинской области" // "Южноуральская панорама" от 11 декабря 2007 г. N 247
8. Решение Челябинской городской Думы "О земельном налоге на территории города Челябинска" от 22.11.2005 № 8/11 // Сборник нормативных правовых актов Челябинской городской Думы, выпуск N 7, 22 ноября 2005 г.
9. Решение Челябинской городской Думы третьего созыва от 25 октября 2005 г. N 7/12 "Об установлении налога на имущество физических лиц в городе Челябинске" // Сборник нормативных правовых актов Челябинской городской Думы, выпуск N 6, 25 октября 2005 г.
10. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"
11. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года № 611.
12. Стандарт НП СРО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».
13. Александров В. Т. Ценообразование в строительстве. - М.: Питер, 2000. – 255 с.
14. Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости. – Ростов н/Д: Ростиздат, 2005. – 253 с.
15. Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с.
16. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 544 с.
17. Научно-практический журнал «Вопросы оценки» №2 2001 г. // © 2001, Российское общество оценщиков
18. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. проф. Рутгайзер В. – М.: Дело, 1998 – 384 с.
19. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости / под ред. проф. В.А. Швандара - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.-303 с.
20. Электронные доски частных объявлений о продаже объектов недвижимости [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.N1.ru](http://www.N1.ru), [www.BeBoss.ru](http://www.BeBoss.ru) и другие.