



**ООО Агентство  
«Вита-Гарант»**

**ОТЧЕТ № 66 / 22 - О**  
**от 07 февраля 2022 года**

**об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения №11 площадью 178,7 кв.м  
(кадастровый номер: 74:36:0214001:2539), расположенного по  
адресу: г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189,  
по состоянию на 07 февраля 2022 года**

**Заказчик:**

**ООО Магазин «Зеленый», в лице  
арбитражного управляющего  
Можайцевой Марии Юрьевны**

**Оценочная организация:**

**ООО Агентство «Вита-Гарант»**

**Договор об оценке:**

**№ 73/22 от 07 февраля 2022 года**

**Челябинск 2022 год**



Общество с ограниченной ответственностью  
454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41,  
телефон: 8 (351) 265-02-05, 270-88-14

АГЕНТСТВО  
**ВИТА-ГАРАНТ**

## ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ

Согласно договору № 73/22 от 07 февраля 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 № 66 / 22 - О от 07 февраля 2022 года. В соответствии с условиями Договора, объектом оценки является:

**- Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539.**

Адрес местоположения нежилого помещения: **Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11.**

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 Объекта недвижимости № 66 / 22 - О от 07 февраля 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:** 07 февраля 2022 года.

Оценка рыночной стоимости включала в себя осмотр объекта недвижимости, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, исследование рынка торгово-офисной недвижимости в г. Челябинске по состоянию на дату оценки, проведение расчетов по стандартным методам оценки. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилого помещения) производилась с использованием сравнительного и доходного подходов. В сравнительном подходе стоимость нежилого помещения определялась на основании метода сравнительного анализа продаж. В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации. Отказ от применения затратного подхода для оценки части здания представлен в соответствующем разделе Отчёта.

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 07 февраля 2022 года, с учётом округления, составляет:

**Рыночная стоимость объекта оценки - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11, по состоянию на 07 февраля 2022 года, с учетом НДС и округления, составляет:**

**3 829 320 (Три миллиона восемьсот двадцать девять тысяч триста двадцать) рублей**

С уважением,

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



## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                               |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ .....</b>                                                                 | <b>2</b>   |
| <b>1. ВВЕДЕНИЕ .....</b>                                                                      | <b>5</b>   |
| 1.1. Основные факты и выводы.....                                                             | 5          |
| 1.2. Задание на оценку .....                                                                  | 9          |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....                                          | 10         |
| 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки..... | 15         |
| 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....                                       | 16         |
| 1.6. Перечень терминов, сокращений и условных обозначений .....                               | 17         |
| 1.7. Принципы оценки недвижимости .....                                                       | 19         |
| 1.8. Определение вида оцениваемой стоимости .....                                             | 20         |
| <b>2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....</b>                                                                 | <b>21</b>  |
| 2.1. Этапы процесса оценки .....                                                              | 21         |
| 2.2. Перечень полученных от Заказчика документов .....                                        | 22         |
| 2.3. Описание объекта оценки.....                                                             | 22         |
| 2.4. Наилучшее и наиболее эффективное использование .....                                     | 29         |
| 2.5. Анализ рынка объекта оценки .....                                                        | 33         |
| <b>3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ .....</b>                                                               | <b>87</b>  |
| 3.1. Выбор подходов и методов к оценке.....                                                   | 87         |
| 3.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода.....   | 88         |
| 3.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного подхода ....        | 112        |
| <b>4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>                                                                     | <b>138</b> |
| 4.1. Согласование результатов .....                                                           | 138        |
| 4.2. Заявление о качестве оценки.....                                                         | 144        |
| <b>5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>                                              | <b>145</b> |
| <b>Приложение № 1. Копии документов, предоставленные Заказчиком .....</b>                     | <b>146</b> |
| <b>Приложение № 2. Фотоматериалы .....</b>                                                    | <b>160</b> |
| <b>Приложение № 3. Информационные материалы оценки .....</b>                                  | <b>166</b> |
| <b>Приложение № 4. Копии документов Оценщика .....</b>                                        | <b>192</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 № 66 / 22 - О от 07 февраля 2022 года (далее Отчёт)                                                                                                                                                                                                                             |
| Основание для проведения оценки                                | Договор № 73/22 от 07 февраля 2022 года между ООО Магазин «Зеленый», в лице арбитражного управляющего Можайцевой Марии Юрьевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Челябинской области от 02 ноября 2021 года по Делу № А76-19897/2021, и ООО Агентство «Вита-Гарант» |
| Краткое описание Объекта оценки                                | <b>- Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539.</b>                                                                                                                                                   |
| Адрес (местоположение) объекта:                                | <b>Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| Краткое описание имущественных прав                            | Оцениваемое помещение принадлежит на праве собственности ООО Магазин «Зеленый» - установлено на основании Выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-64235053 от 01.06.2021 г. Копии правоподтверждающих документов представлены в Приложении № 1 Отчета.                                        |
| Цель и задачи оценки                                           | определение рыночной стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений / совершение сделки купли-продажи                                                                                                                                                             |
| Дата осмотра                                                   | 07 февраля 2022 года                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата оценки                                                    | 07 февраля 2022 года - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.                                                                                                                                                                               |
| Период проведения работ                                        | с 07 февраля 2022 года по 07 февраля 2022 года                                                                                                                                                                                                                                        |
| Дата составления Отчета                                        | 07 февраля 2022 года                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату | Информация о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлена                                                                                                                                                                                                                     |

#### 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 объекта недвижимости, установление его качественных и количественных характеристик, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, исследование рынка торгово-офисной недвижимости в г. Челябинске, проведение расчетов по стандартным методам оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась исходя из наиболее эффективного способа его использования, под которым, согласно Международным стандартам оценки, понимается «вероятное использование имущества, являющееся физически возможным,

<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».

юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость имущества будет максимальной»<sup>2</sup>.

Объект оценки – Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539, располагающееся в цоколе жилого многоквартирного дома, находящегося по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11. Развернутая характеристика оцениваемого нежилого помещения приведена в отчете.

Принимая во внимание основные характеристики объекта, а именно расположение в квартале сформированной жилой застройки, а также его конструктивную приспособленность (в соответствии с нормами и требованиями СНиП) под размещение объектов торгово-офисного назначения и этажное расположение, мы считаем, что использование объекта в качестве объекта торгово-офисного назначения будет соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Оценка рыночной стоимости оцениваемого объекта торгово-офисной недвижимости проводилась с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на стоимость данного объекта.

*Рыночная стоимость нежилого помещения* 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 торгово-офисных 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 рассматриваемому объекту недвижимости в связи с тем, что он не представляет собой отдельно стоящее здание (нежилое помещение располагается в цоколе многоквартирного жилого здания). Определение доли затрат в общей стоимости строительства жилого здания, приходящейся на оцениваемое нежилое помещение, 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,

---

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

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  |                                             |
|   |                                                                                                                                                                                                                    | Весовой коэффициент                                     |               |           |                                             |
|   |                                                                                                                                                                                                                    | 0,000                                                   | 0,500         | 0,500     |                                             |
| 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539, расположенное по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11 | ---                                                     | 4 366 892     | 3 291 748 | <b>3 829 320</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, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539, расположенное по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11 | <b>3 829 320</b>                              | 3 191 100                              | 638 220         |

#### 1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании имеющихся информационных данных, проведенного развернутого анализа и выполненных расчетов мы пришли к выводу, что:

**Рыночная стоимость объекта оценки - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11, по состоянию на 07 февраля 2022 года, с учетом НДС и округления, составляет:**

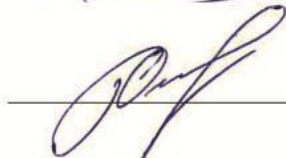
**3 829 320 (Три миллиона восемьсот двадцать девять тысяч триста двадцать) рублей**

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 № 73/22 от 07 февраля 2022 года на оказание услуг по оценке имущества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Заказчик оценки:                                | ООО Магазин «Зеленый», в лице арбитражного управляющего Можайцевой Марии Юрьевны, ИНН 7451227825, КПП 745201001, ОГРН: 1067451013189, дата присвоения: 21.02.2006 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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;<br>Пожилова Ольга Игоревна – оценщик, экономист.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Объекты оценки                                  | - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Адрес местоположения объектов                   | Оцениваемое нежилое помещение находится по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Имущественные права на объект оценки            | Оцениваемое помещение принадлежит на праве собственности ООО Магазин «Зеленый» - установлено на основании Выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-64235053 от 01.06.2021 г. Копии правоподтверждающих документов представлены в Приложении № 1 Отчета.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Обременения права                               | В соответствии с предоставленной Выпиской из ЕГРН и по данным открытого информационного ресурса Росреестра ( <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> ) в отношении оцениваемого объекта зарегистрированы обременения в виде ипотеки (№74/001/047/2015-25/1 от 11.12.2014 г.) и запрещения регистрации (№ 74:36:0214001:2539-74/001/2018-3 от 28.05.2018 г.; (№ 74:36:0214001:2539-74/112/2021-24 от 04.02.2021 г.).                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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.<br>Стандарт НП СРО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» |
| Дата осмотра:                                   | 07 февраля 2022 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата оценки:                                    | 07 февраля 2022 года - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Срок проведения оценки:                         | с 07 февраля 2022 года по 07 февраля 2022 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Дата регистрации отчета:                        | 07 февраля 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: | ООО Магазин «Зеленый», в лице арбитражного управляющего Можайцевой Марии Юрьевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Челябинской области от 02 ноября 2021 года по Делу № А76-19897/2021 |
| Адрес:        | 454085, г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11                                                                                                                                                     |
| ИНН / КПП:    | 7451227825 / 745201001                                                                                                                                                                                   |
| ОГРН:         | 1067451013189, дата присвоения: 21.02.2006 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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | <p>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: 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» № 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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 - 14 лет</p> <p>- стаж экспертной деятельности с 2013 года - 8 лет</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Пожилова Ольга Игоревна</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Должность                                   | Ведущий оценщик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Образование                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Диплом АБВ 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)».</b> <b>Квалификация – экономист-менеджер.</b></li> </ul>                                                                                                    |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Диплом ВМА 0008634 с отличием, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». Дата выдачи – 28.06.201 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> <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.sroarmo.ru">www.sroarmo.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» № 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 № 922/1909533700 к договору страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия» от 17.02.2021 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 01.03.2021 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2022 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 - 12 лет</li> <li>- стаж экспертной деятельности с 2018 года - 3 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                                       |
| 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.                                         |

| Реквизит                                              | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 № 922/1909428729 к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» от 17.02.2021 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 21.04.2021 г. по 24 часа 00 минут 20.04.2022 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 100'000'000 (Сто миллионов) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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>· 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 № 922/1909533700 к договору страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия» от 17.02.2021 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 01.03.2021 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2022 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» № 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> </ul> |

| Реквизит | Значение                                                                                                                                                                                                 |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | 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. |

#### 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 предоставленной Выпиской из ЕГРН и по данным открытого информационного ресурса Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) в отношении оцениваемого объекта зарегистрированы обременения в виде ипотеки (№74/001/047/2015-25/1 от 11.12.2014 г.) и запрещения регистрации (№ 74:36:0214001:2539-74/001/2018-3 от 28.05.2018 г.; (№ 74:36:0214001:2539-74/112/2021-24 от 04.02.2021 г.). В соответствии с целями настоящей оценки, а также заданием на оценку, рыночная стоимость объекта определяется без учета обременений, которые зарегистрированы в отношении оцениваемого объекта на дату оценки.
4. Осмотр объекта оценки был произведен оценщиком в дневное время в присутствии представителей заказчика 07 февраля 2022 года. Все индивидуальные особенности объекта и его составных частей по планировке, отделке и техническому состоянию фиксируются в описании. Оценка объекта оценки производится по состоянию на 07 февраля 2022 года с учетом качественных и количественных характеристик объекта 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 объектом оценки в период проведения оценки (период составления настоящего Отчёта).
5. При изучении полученных от представителей Заказчика документов было проведено исследование на наличие расхождений между значением площади объектов оценки по Свидетельствам о государственной регистрации прав и значением площади, указанной в документах технического и кадастрового учета (Кадастровый паспорт на помещение):

| № | Наименование объекта                                                                                                      | Площадь объекта по Свидетельству о государственной регистрации, м² | Площадь объекта по данным документов Технического и (или) Кадастрового учета, м² | Наличие расхождения показателей площади объекта |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539 | 178,7                                                              | 178,7                                                                            | нет                                             |

6. 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.
7. Всю 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.

8. Оценщик исходит из того, что сведения, полученные им и использованные в настоящем Отчете, добыты из источников, заслуживающих доверия.
9. 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.
10. Расчеты рыночной стоимости объектов производятся с точностью до целых значений в рублях.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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 на 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 |
| 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                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539</i> |                                                                                                |                 |                                                                                                  |
| 1.                                                                                                                               | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | Копия документа | № КУВИ-002/2021-64235053 от 01.06.2021 г.                                                        |
| 2.                                                                                                                               | Кадастровый паспорт помещения                                                                  | Копия документа | Составлен ОГУП «Обл. ЦТИ» по Челябинской области, по состоянию на 14.07.2008 г. Серия В № 549662 |
| 3                                                                                                                                | Решение Арбитражного суда Челябинской области                                                  | Копия документа | от 02 ноября 2021 год по делу №А76-19897/2021                                                    |

Экспертиза правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на объект 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

Оцениваемый объект на праве собственности принадлежит юридическому лицу: ООО Магазин «Зеленый», на основании следующих документов:

| № | Наименование объекта права                                                                                                | Выписка ЕГРН                              | Кадастровый номер  | № записи регистрации в Едином государственном реестре |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|
| 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539 | № КУВИ-002/2021-64235053 от 01.06.2021 г. | 74:36:0214001:2539 | Собственность № 74/001/047/2015-24/5 от 23.01.2015    |

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 предоставленной Выпиской из ЕГРН и по данным открытого информационного ресурса Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) в отношении оцениваемого объекта зарегистрированы обременения в виде ипотеки (№74/001/047/2015-25/1 от 11.12.2014 г.) и запрещения регистрации (№ 74:36:0214001:2539-74/001/2018-3 от 28.05.2018 г.; (№ 74:36:0214001:2539-74/112/2021-24 от 04.02.2021 г.):

Личный кабинет

← → ↺

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

🔍 📄 ⭐ 👤 ⋮

Сведения об объекте

**Помещение**

Дата обновления информации: 14.01.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Помещение          |
| Статус объекта                      | Актуально          |
| Кадастровый номер                   | 74:36:0214001:2539 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 10.12.2011         |
| Форма собственности                 | Частная            |

**Характеристики объекта**

|                        |                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) | Челябинская область, г Челябинск, ул Танкистов, д 189, пом 11 |
| Площадь, кв.м          | 178.7                                                         |
| Назначение             | Нежилое                                                       |
| Этаж                   | Цокольный этаж                                                |

**Сведения о кадастровой стоимости**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 3480631.04 |
| Дата определения            | 01.01.2021 |
| Дата внесения               | 13.01.2022 |

**Ранее присвоенные номера**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Условный номер    | 74-74-01/614/2008-496 |
| Инвентарный номер | 24456                 |

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

|                                                            |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b> | Собственность<br>№ 74/001/047/2015-24/5 от 23.01.2015                                                                                       |
| <b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b> | Ипотека в силу закона<br>№ 74/001/047/2015-25/1 от 11.12.2014<br>Запрещение регистрации<br>№ 74:36:0214001:2539-74/001/2018-3 от 28.05.2018 |

← [ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

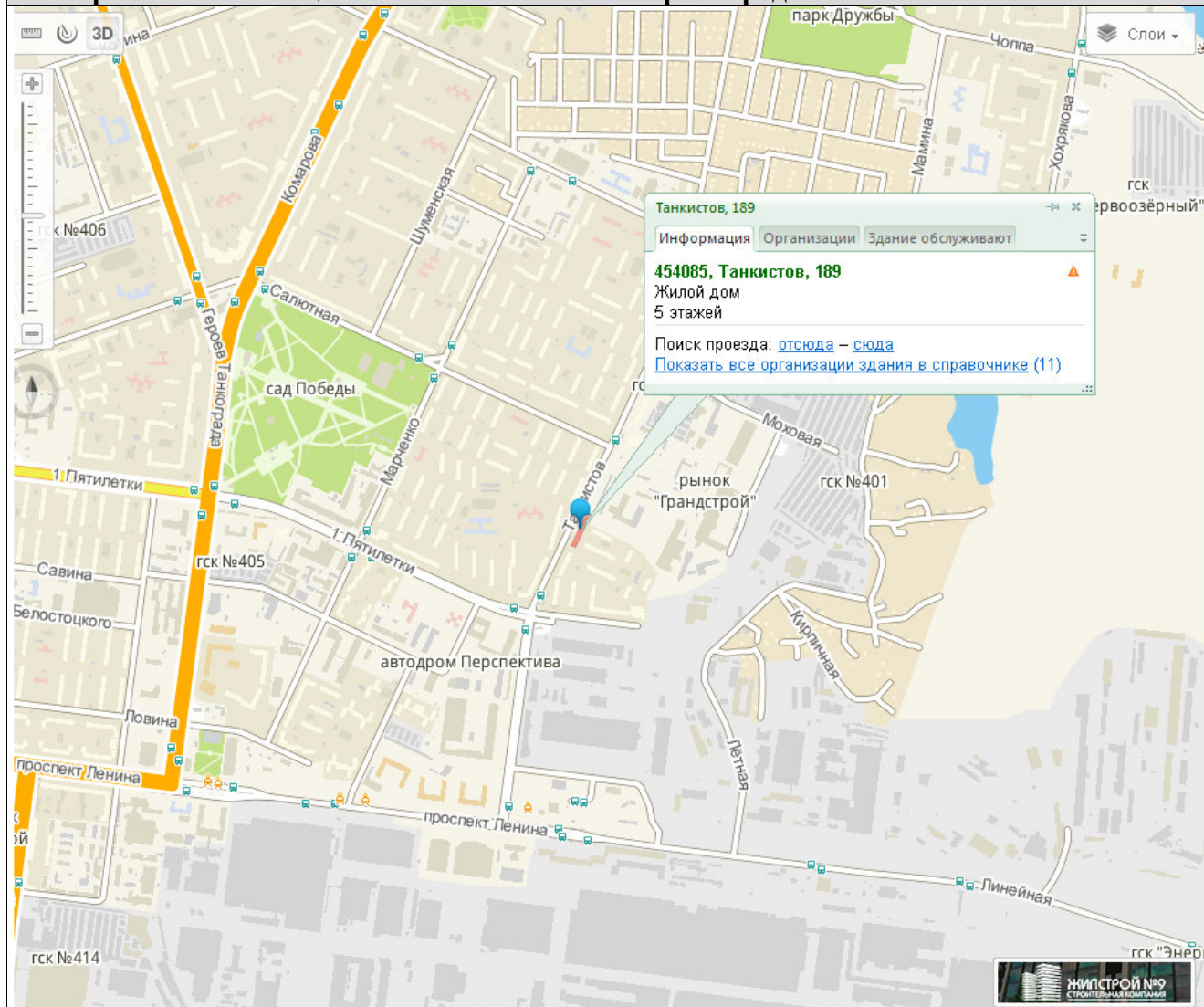
### 2.3.2. Бухгалтерские данные по оцениваемому объекту

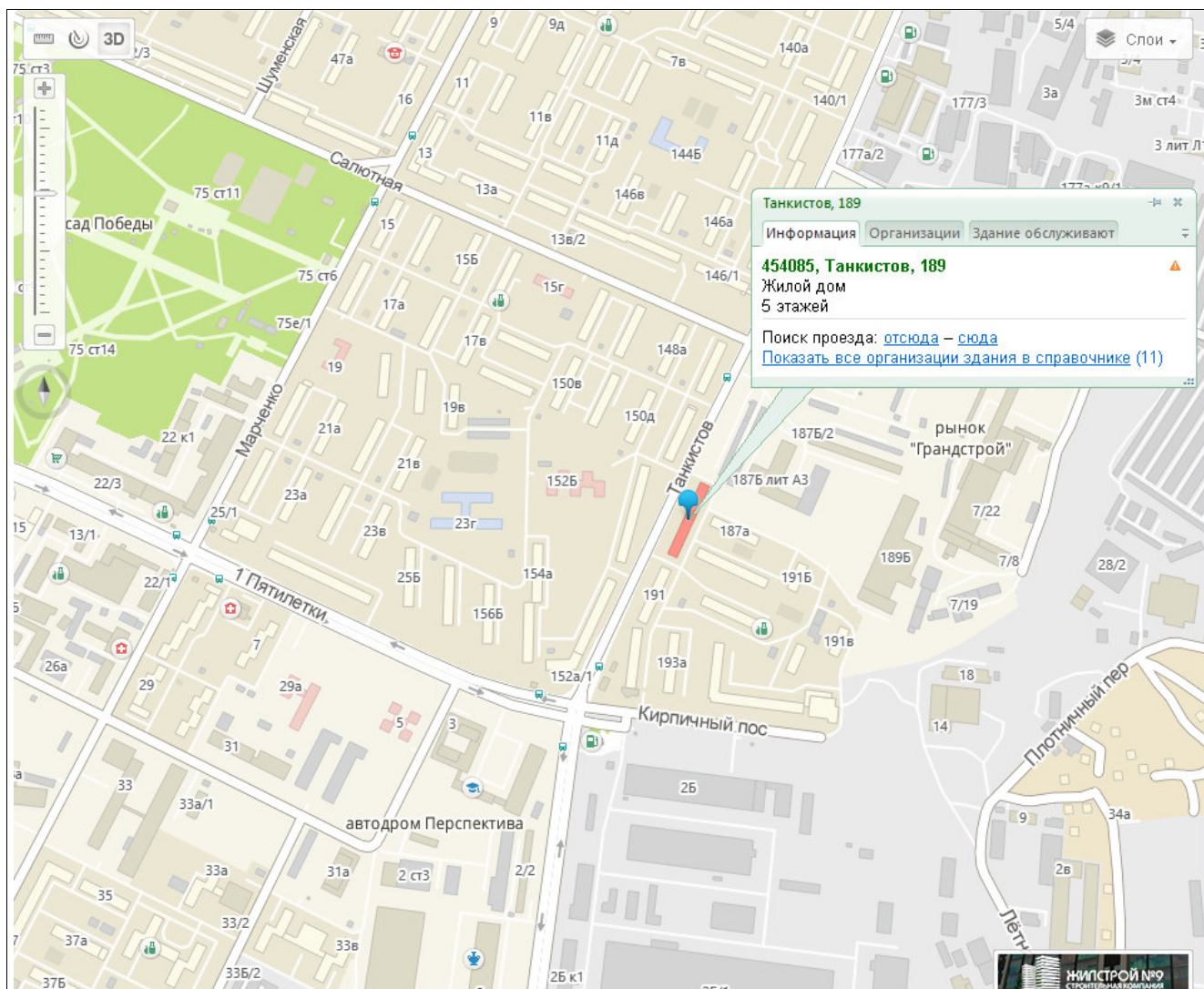
Информация о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлена.

### 2.3.3. Информация по району расположения

|                              |                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Адрес                        | Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. <b>11</b> |
| Район                        | Тракторозаводский район                                               |
| Удаленность от центра города | до площади Революции ~ 4,8 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

Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Тракторозаводском районе г. Челябинска на первой линии ул. Танкистов недалеко от перекрестка с ул. Первой Пятилетки. Подъезд к зданию осуществляется непосредственно с первой линии ул. Танкистов. Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, школы, ведомственные учреждения, средне-специальные учебные учреждения), а также объектами складского и производственного назначения, в непосредственной близости от объекта оценки также расположены рынок «Грандстрой». На некотором удалении от объекта располагается парковая территория Сада Победы. Рассматриваемое местоположение характеризуется в целом довольно средним уровнем инвестиционной привлекательностью для потенциального покупателя коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения: объект находится на достаточно большом удалении от культурного, делового и исторического центра города, интенсивность транспортных и пешеходных потоков находится на достаточно среднем уровне, вдали от узнаваемых в пределах города и области объектов. Входная группа в помещение расположена со стороны пешеходного тротуара ул. Танкистов. Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале застройки, на первой линии районной автодороги, вдали от узнаваемых

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | коммерческих и культурно-просветительских объектов, можно предположить, что его расположение характеризуется достаточно низкой узнаваемостью в масштабах города                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Транспортная достижимость | Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на среднем уровне: остановки общественного транспорта «ул. Салютная» находится на удалении около 200-250 м от объекта оценки на перекрестке ул. Танкистов и ул. Салютной (через указанный остановочный пункт проложено 4 маршрута городского общественного транспорта – маршрутные такси); остановки общественного транспорта «Челябинский компрессорный завод» находятся на удалении около 200-250 м на перекрестке ул. Танкистов и Первой Пятилетки (через указанные остановочные пункты проложено 8 маршрутов городского общественного транспорта – автобус, маршрутные такси). |
| Степень застройки         | Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### 2.3.4. Описание технических характеристик оцениваемых объектов

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

#### *Описание технических характеристик здания, в котором расположено оцениваемое помещение*

| Технические характеристики здания           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Технические документы                       | Кадастровый паспорт помещения – Составлен ОГУП «Обл. ЦТИ» по Челябинской области, по состоянию на 14.07.2008 г. Серия В № 549662                                                                                                                                   |
| Год ввода в эксплуатацию                    | 1977 – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/8971710#content">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/8971710#content</a> )                                                     |
| Количество этажей здания                    | 5 (пять) наземных этажей, 1(один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/8971710#content">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/8971710#content</a> )           |
| Назначение                                  | Многоквартирный жилой дом                                                                                                                                                                                                                                          |
| Группа капитальности здания (тип здания)    | I (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                                  | кирпичный                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Процент износа здания (согласно данным БТИ) | Данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Физический износ здания                     | 36% (расчётное значение)*                                                                                                                                                                                                                                          |
| Фундаменты                                  | Иной / Ленточный                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Стены                                       | кирпич                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Перегородки                                 | Кирпичные, дощатые, гипсокартон                                                                                                                                                                                                                                    |
| Перекрытие                                  | Железобетонные                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кровля                                      | Плоская, из рулонных материалов                                                                                                                                                                                                                                    |
| Полы                                        | Бетонные, дощатые, плиточные, линолеум                                                                                                                                                                                                                             |
| 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 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\* Примечание: Расчет физического износа жилого дома, в котором располагается оцениваемое помещение, методом срока жизни

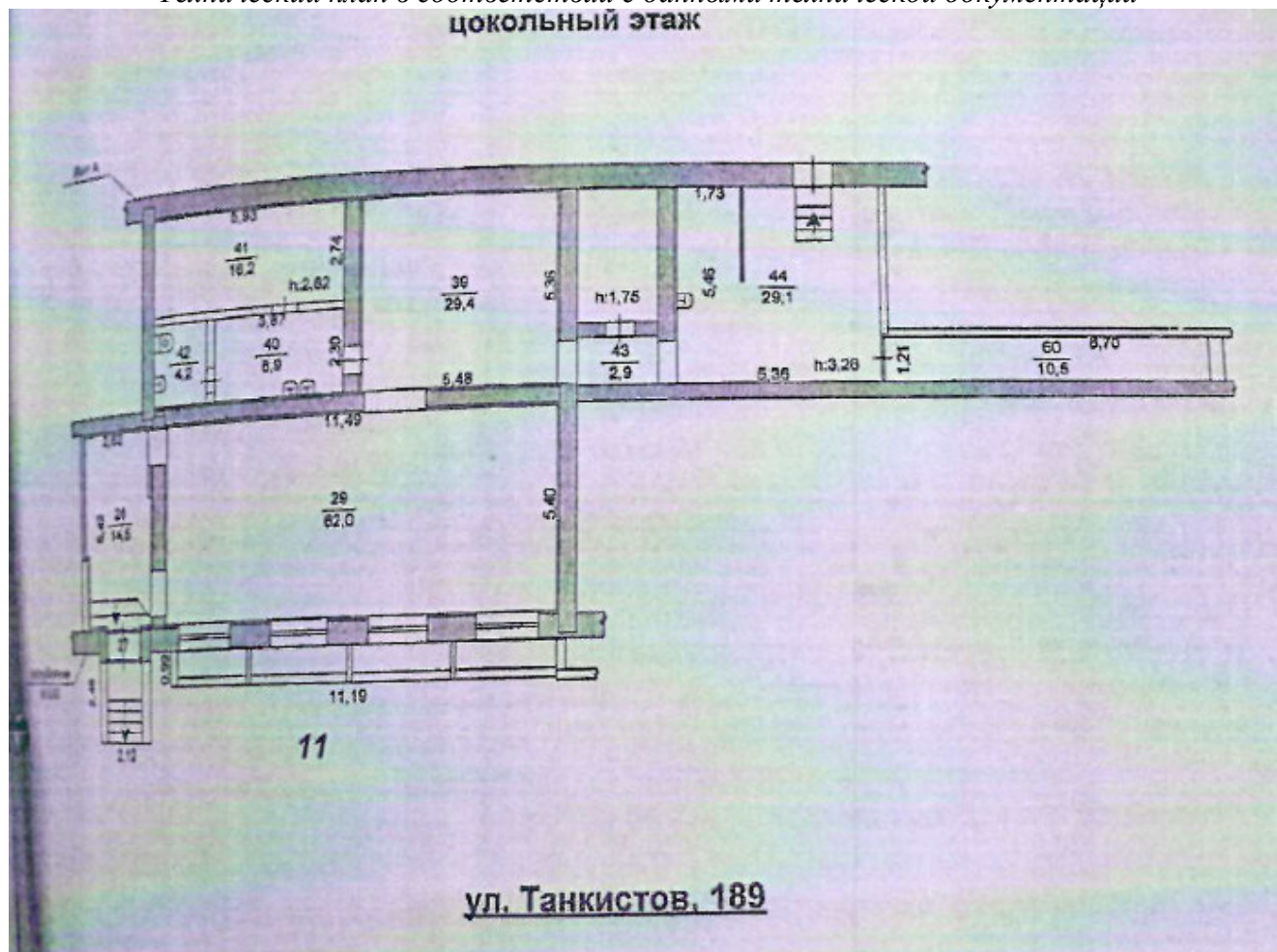
| Показатель                         | Значение |
|------------------------------------|----------|
| Группа капитальности здания        | I        |
| Нормативный срок жизни здания, лет | 125 лет  |
| Год постройки здания               | 1977     |
| Эффективный возраст здания, лет    | 45       |
| Физический износ, %                | 36       |

**Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539**

| Технические характеристики объекта оценки                                                                             |                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Технические (кадастровые) документы                                                                                   | Кадастровый паспорт помещения – Составлен ОГУП «Обл. ЦТИ» по Челябинской области, по состоянию на 14.07.2008 г. Серия В № 549662                                          |
| Наименование                                                                                                          | Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539                                                 |
| Номер помещения                                                                                                       | № 11 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости                                            |
| Функциональное назначение / фактическое использование                                                                 | Нежилое помещение / помещение торгового назначения                                                                                                                        |
| Этаж расположения объекта                                                                                             | цокольный этаж                                                                                                                                                            |
| Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета | 178,7 м² / н/д / н/д - в соответствии с данными Кадастрового паспорта                                                                                                     |
| Высота помещения                                                                                                      | 1,75-3,28 м                                                                                                                                                               |
| Соответствие планировочных решений объекта оценки, указанным решениям в документах технического и кадастрового учета  | Соответствует                                                                                                                                                             |
| Описание произведенной перепланировки                                                                                 | -                                                                                                                                                                         |
| Состав помещений                                                                                                      | Согласно данным о назначении объекта и визуального осмотра: торговые залы, складские помещения, коридоры, санузел                                                         |
| Входная группа                                                                                                        | Входная группа в помещение располагается со стороны пешеходного тротуара ул. Танкистов.<br>Имеется запасной выход со стороны двора жилого дома                            |
| Материал конструктивных элементов                                                                                     |                                                                                                                                                                           |
| Внутренняя отделка                                                                                                    | По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «улучшенного качества», требуется проведение капитального ремонта (полная замена внутренней отделки) |
| Проемы оконные                                                                                                        | пластиковые стеклопакеты                                                                                                                                                  |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Проемы дверные                 | Входная – металлопластиковая остекленная, внутренние – деревянные щитовые                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Инженерные (коммуникации) сети | Электроснабжение – центральные сети, скрытая проводка;<br>Теплоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены приборы отопления;<br>Водоснабжение – центральные сети, скрытая проводка; установлены конечные сантехнические приборы;<br>Канализация – центральные сети, скрытая проводка; установлены конечные сантехнические приборы;<br>Смонтированы системы вентиляции и кондиционирования воздуха, слаботочные системы, система охранной и пожарной сигнализации. |
| Состояние внутренней отделки   | Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Техническое состояние          | По состоянию на дату проведения оценки 07 февраля 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как – «улучшенного качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное».                                                                                                                                                                                                                                                                        |

*Технический план в соответствии с данными технической документации*



## 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 функций*: 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**

Земельный участок, на котором расположено жилое здание с оцениваемым помещением, относится к урбанизированным землям, т.е. он является частью земель города, имеющих определенный юридический статус, границу, конкретное целевое назначение, которые должны использоваться в интересах города. Любое предполагаемое освоение рассматриваемого земельного

участка 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.

Поэтому предположение о сносе находящегося в эксплуатации жилого здания или его части, и строительстве на его месте другого здания 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 земельного участка, на котором расположено жилое здание, нежилое помещение в котором подлежит оценке в рамках настоящего отчёта, т.к. формально-логический анализ окружающей среды объекта, перспектив развития города, а также исследование свойств самого объекта, приводит к единственному выводу: ***предпосылок для сноса жилого здания нет, к тому же при осуществлении купли-продажи оцениваемого помещения, расположенного в части здания, его характеристики будут определяться участниками сделки при существующем, а не при идеально вообразяемом их использовании.***

На основании вышеизложенного анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного 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 земельный участок и имеющееся на нем улучшения по указанным качественным параметрам можно отметить следующее:

- на текущий момент здание, в котором располагается оцениваемое помещение, имеет жилое назначение;
- характер, окружающей здание застройки, и назначение рядом расположенных зданий соответствует назначению рассматриваемого здания – в непосредственной близости находятся жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, объекты социально-бытовой инфраструктуры, а также территория торгово-складских предприятий и производственно-складских площадок;
- в соответствии с разрешенным использованием, земельный участок под зданием предоставлен для эксплуатации жилого многоквартирного дома. Таким образом, использование его в целях отличных от вышеприведенных, не является юридически правомочным. Конструктивные

характеристики рассматриваемого здания накладывают ограничения также на возможность использования помещений, расположенных в нем, под деятельность, значительно отличающуюся по требованиям к помещениям, чем торгово-офисные помещения. Т.е. любое значительное изменение функционального использования оцениваемого помещения (например, на производственное) не будет отвечать требованиям законодательства;

- конструктивные характеристики оцениваемого помещения соответствуют требованиям, предъявляемым к торгово-офисным помещениям;
- объект находится в Тракторозаводском районе города Челябинска. Местоположение объекта обладает достаточно низкой узнаваемостью в пределах города, поскольку в рассматриваемом микрорайоне отсутствуют какие-либо значимые торговые и культурно-просветительские объекты. Район расположения объекта оценки обладает достаточно средним уровнем коммерческой привлекательности, интенсивность автомобильного и пешеходного трафика так же оценивается на достаточно среднем уровне;
- Проведение анализа с разбитием торгово-офисной недвижимости на подsegmenty рынка (магазины, аптеки, объекты общественного питания, офисные помещения, объекты спортивного назначения, объекты для временного пребывания детей и т.д.) в данном случае не проводится, т.к. согласно проведенному анализу все объекты, относящиеся к segmenty 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 segmenty рынка торгово-офисной недвижимости, имеют одинаковые ценообразующие характеристики;
- По состоянию на дату оценки объект оценки не используется. Ранее в помещении размещался продовольственный магазин. Таким образом, участниками рынка оцениваемый объект позиционируется в подsegmente объектов торгово-офисного назначения «стрит-ритейл».

В соответствии с вышеизложенным, в данном отчете не рассчитываются другие варианты наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, кроме как его использование в текущем состоянии.

Таким образом, мы считаем, что в данном случае, не имеет смысла проводить расчеты по альтернативным вариантам использования оцениваемого объекта, т.к. формально-логический анализ конструктивных характеристик и свойств самого объекта, приводит к единственному выводу: ***наилучшим использованием оцениваемого помещения, расположенного в подвале многоквартирного жилого дома, является использование как помещения торгово-офисного назначения (segment торгово-офисной недвижимости, подsegment – «стрит-ритейл»).***

Предполагается, что продажа объекта именно в этом качестве принесет объекту 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.

## Положительные и отрицательные тенденции социально-экономического развития области

### Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-ноябрь 2021 года

| Показатели                                                                                                   | Единица измерения | Январь-ноябрь 2021 г. | В % к январю-ноябрю 2020 г. | В % к январю-ноябрю 2019г. | Ноябрь 2021 г. в % к |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------|
|                                                                                                              |                   |                       |                             |                            | ноябрю 2020 г.       | октябрю 2021 г. |
| <b>Индекс промышленного производства</b>                                                                     | %                 | х                     | 108,6                       | 106,9                      | 100,7                | 98,9            |
| Добыча полезных ископаемых                                                                                   | %                 | х                     | 122,3                       | 156,2                      | 102,3                | 98,8            |
| Обрабатывающие производства                                                                                  | %                 | х                     | 107,4                       | 103,7                      | 100,1                | 98,0            |
| производство пищевых продуктов                                                                               | %                 | х                     | 99,5                        | 100,8                      | 104,3                | 98,2            |
| производство напитков                                                                                        | %                 | х                     | 90,2                        | 71,7                       | 113,2                | 114,8           |
| производство текстильных изделий                                                                             | %                 | х                     | 119,0                       | 95,4                       | 145,0                | 103,8           |
| производство одежды                                                                                          | %                 | х                     | 89,7                        | 96,3                       | 88,7                 | 92,3            |
| производство кожи и изделий из кожи                                                                          | %                 | х                     | 119,5                       | 96,2                       | 114,7                | 93,2            |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки | %                 | х                     | 89,0                        | 83,0                       | 78,8                 | 94,3            |
| производство бумаги и бумажных изделий                                                                       | %                 | х                     | 102,2                       | 94,1                       | 97,1                 | 99,8            |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации                                              | %                 | х                     | 111,8                       | 96,6                       | 88,3                 | 97,4            |
| производство кокса и нефтепродуктов                                                                          | %                 | х                     | 103,8                       | 99,6                       | 93,8                 | 92,7            |
| производство химических веществ и химических продуктов                                                       | %                 | х                     | 110,9                       | 111,9                      | 82,9                 | 122,7           |
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях                             | %                 | х                     | 72,8                        | 87,5                       | 94,3                 | 117,1           |
| производство резиновых и пластмассовых изделий                                                               | %                 | х                     | 100,9                       | 102,9                      | 109,2                | 94,1            |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции                                                    | %                 | х                     | 114,1                       | 102,7                      | 119,7                | 93,7            |
| производство металлургическое                                                                                | %                 | х                     | 109,9                       | 98,8                       | 101,7                | 103,5           |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования                                       | %                 | х                     | 95,4                        | 88,6                       | 73,2                 | 117,4           |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий                                                   | %                 | х                     | 87,5                        | 93,7                       | 94,2                 | 77,0            |
| производство электрического оборудования                                                                     | %                 | х                     | 114,5                       | 106,6                      | 135,1                | 116,9           |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки                                        | %                 | х                     | 128,7                       | 151,7                      | 111,1                | 78,0            |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов                                               | %                 | х                     | 113,4                       | 117,9                      | 95,4                 | 102,3           |
| производство прочих транспортных средств и оборудования                                                      | %                 | х                     | 66,4                        | 59,0                       | 62,4                 | 80,9            |
| производство мебели                                                                                          | %                 | х                     | 144,2                       | 102,6                      | 174,7                | 114,4           |
| производство прочих готовых изделий                                                                          | %                 | х                     | 74,5                        | 81,0                       | 102,2                | 125,7           |

| Показатели                                                                                                     | Единица измерения | Январь-ноябрь 2021 г. | В % к январю-ноябрю 2020 г. | В % к январю-ноябрю 2019г. | Ноябрь 2021 г. в % к |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------|
|                                                                                                                |                   |                       |                             |                            | ноябрю 2020 г.       | октябрю 2021 г. |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                                                                           | %                 | х                     | 84,2                        | 89,3                       | 92,2                 | 93,0            |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха                                   | %                 | х                     | 110,9                       | 98,7                       | 111,1                | 113,2           |
| Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений   | %                 | х                     | 96,9                        | 103,1                      | 85,6                 | 93,5            |
| Производство промышленной продукции:                                                                           |                   |                       |                             |                            |                      |                 |
| электроэнергия                                                                                                 | млн кВт. час      | 26 788,8              | 112,4                       | 99,5                       | 117,0                | 109,5           |
| сталь нелегированная                                                                                           | тыс. тонн         | 16 355,1              | 113,6                       | 105,8                      | 100,4                | 98,9            |
| сталь легированная                                                                                             | тыс. тонн         | 660,1                 | 107,3                       | 103,8                      | 120,2                | 117,4           |
| прокат готовый                                                                                                 | тыс. тонн         | 13 526,5              | 112,7                       | 103,5                      | 100,9                | 103,5           |
| трубы стальные                                                                                                 | тыс. тонн         | -                     | 174,3                       | -                          | в 3,5 р.             | 101,1           |
| бульдозеры                                                                                                     | штук              | -                     | 125,2                       | -                          | 113,7                | 148,7           |
| автомобили грузовые                                                                                            | штук              | -                     | 118,5                       | -                          | 65,3                 | 108,8           |
| цемент                                                                                                         | тыс. тонн         | 1 831,1               | 110,0                       | 117,8                      | 118,3                | 73,5            |
| обувь                                                                                                          | тыс. пар          | 2 283,6               | 108,6                       | 86,3                       | 98,4                 | 106,8           |
| мясо и субпродукты                                                                                             | тонн              | 246 575,8             | 91,6                        | -                          | 114,3                | 103,1           |
| мясо и субпродукты пищевые домашней птицы                                                                      | тонн              | 148 332,4             | 91,4                        | 68,8                       | 122,7                | 105,6           |
| молоко жидкое обработанное                                                                                     | тонн              | 110 378,7             | 97,8                        | 112,6                      | 100,9                | 96,8            |
| Инвестиции в основной капитал <sup>1)</sup>                                                                    | млн рублей        | 191 524,1             | 86,6                        | 90,9                       | х                    | х               |
| Продукция сельского хозяйства <sup>1)</sup>                                                                    | млн рублей        | 93 271,7              | 94,1                        | 89,0                       | х                    | х               |
| Ввод в действие жилых домов                                                                                    | тыс. кв. м        | 1 664,6               | 126,5                       | 143,5                      | 116,6                | 147,5           |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»                                                  | млн рублей        | 114 916,9             | 120,6                       | 111,2                      | 107,4                | 83,4            |
| Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина) | млн рублей        | 228 318,7             | 153,9                       | 142,5                      | -                    | -               |
| в т.ч. областной бюджет                                                                                        | млн рублей        | 186 932,8             | 167,2                       | 149,8                      | -                    | -               |
| бюджеты муниципальных образований                                                                              | млн рублей        | 41 386,1              | 113,1                       | 116,6                      | -                    | -               |
| Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям <sup>2)</sup>                                 | млн рублей        | 410 251,3             | 302,9                       | 245,7                      | -                    | -               |
| Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения <sup>1)</sup>                                       | рублей            | 27 152,4              | 109,1                       | 111,8                      | -                    | -               |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>1)</sup>                                                 | %                 | х                     | 102,2                       | 100,5                      | -                    | -               |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций <sup>2)</sup>        | рублей            | 42 488,8              | 107,4                       | 116,4                      | 109,2                | 101,4           |
| Реальная заработная плата <sup>1)</sup>                                                                        | %                 | х                     | 101,8                       | 101,5                      | 102,4                | 100,6           |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 01.12.2021 г.                                                | млн рублей        | -                     | -                           | -                          | -                    | -               |
| Оборот розничной торговли                                                                                      | млн рублей        | 607 724,4             | 106,3                       | 111,1                      | 99,2                 | 93,2            |
| Объем платных услуг населению                                                                                  | млн рублей        | 177 757,7             | 110,5                       | 103,9                      | 100,4                | 103,8           |
| Численность зарегистрированных безработных на 01.12.2021 г.                                                    | тыс. человек      | 20,5                  | -                           | 98,6 <sup>3)</sup>         | 27,3                 | 106,8           |

| Показатели                                     | Единица измерения | Январь-ноябрь 2021 г. | В % к январю-ноябрю 2020 г. | В % к январю-ноябрю 2019г. | Ноябрь 2021 г. в % к |                 |
|------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------|
|                                                |                   |                       |                             |                            | ноябрю 2020 г.       | октябрю 2021 г. |
| Индекс потребительских цен                     | %                 | 106,2 <sup>1)</sup>   | 105,6                       | 109,1                      | 106,9                | 100,9           |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | %                 | 135,9 <sup>2)</sup>   | 138,3                       | 134,7                      | 137,8                | 96,3            |
| Экспорт                                        | млн долл.         | 6 790,8               | 182,8                       | 175,1                      | -                    | -               |
| Импорт                                         | млн долл.         | 3 194,0               | 147,2                       | 115,9                      | -                    | -               |

<sup>1)</sup> за январь-сентябрь 2021 года;

<sup>2)</sup> за январь-октябрь 2021 года;

<sup>3)</sup> ноябрь 2021 года к ноябрю 2019 года;

<sup>4)</sup> ноябрь 2021 года к декабрю 2020 года

***Положительные тенденции социально-экономического развития Челябинской области в январе-ноябре 2021 года (в % к январю-ноябрю 2020 года):***

- индекс промышленного производства увеличился на 8,6% (по РФ – на 5,2%), в т.ч. в добыче полезных ископаемых на 22,3% (по РФ – на 4,3%), в обрабатывающих производствах – на 7,4% (по РФ – на 5,2%), обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – на 10,9% (по РФ – на 7,4%);
- ввод жилых домов – на 26,5% (по РФ – на 25,4%);
- объем работ в строительстве – на 20,6% (по РФ – на 5,5%);
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 53,9%;
- прибыль прибыльных организаций (в январе-октябре 2021 года) – на 202,9%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (в январе-сентябре 2021 года) – на 2,2% (по РФ – на 4,1%);
- среднемесячная заработная плата (в январе-октябре 2021 года) – на 7,4% (по РФ – на 9,2%);
- реальная заработная плата (в январе-октябре 2021 года) – на 1,8% (по РФ – на 2,7%);
- оборот розничной торговли – на 6,3% (по РФ – на 7,5%);
- объем платных услуг населению – на 10,5% (по РФ – на 18,1%);
- экспорт – на 82,8% (по РФ – на 44,5%), импорт – на 47,2% (по РФ – на 27,3%);
- численность зарегистрированных безработных на 01.12.2021 г. уменьшилась на 72,7% по сравнению с уровнем на 01.12.2020 г. (по РФ – снижение на 74,6%).

***Отрицательные тенденции в январе-ноябре 2021 года (в % к январю-ноябрю 2020 года):***

- индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» снизился на 3,1% (по РФ – рост на 16,9%);
- инвестиции в основной капитал (в январе-сентябре 2021 года) – на 13,4% (по РФ – рост на 7,6%);
- продукция сельского хозяйства (в январе-сентябре 2021 года) – на 5,9% (по РФ – на 4,3%).

**Основные показатели социально-экономического развития  
городов и районов Челябинской области за январь-ноябрь 2021 года**

| Наименование<br>городов и районов | Ввод в действие<br>жилых домов |                                         |                              | Инвестиции в основной капитал по<br>крупным и средним организациям<br>за январь-сентябрь 2021 года |                                                              |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                   | кв. м. общей<br>площади        | в % к<br>январю-<br>ноябрю<br>2020 года | кв. м. на<br>1000<br>человек | тыс. рублей                                                                                        | в % к<br>январю-сентябрю<br>2020 года<br>в фактических ценах |
| <b>Челябинская область*</b>       | <b>1 664 579</b>               | <b>126,5</b>                            | <b>481,8</b>                 | <b>150 727 546</b>                                                                                 | <b>91,6</b>                                                  |
| <b>Городские округа:</b>          |                                |                                         |                              |                                                                                                    |                                                              |
| Верхнеуфалейский                  | 6 090                          | 61,3                                    | 201,7                        | 35 3710                                                                                            | 25,2                                                         |
| Златоустовский                    | 24 823                         | в 2,0 р.                                | 150,3                        | 1 209 876                                                                                          | 171,8                                                        |
| Карабашский                       | 7 108                          | в 2,9 р.                                | 652,8                        | 2 665 186                                                                                          | 104,0                                                        |
| Копейский                         | 57 712                         | в 2,0 р.                                | 387,6                        | 2 111 635                                                                                          | в 2,1 р.                                                     |
| Кыштымский                        | 16 747                         | 107,4                                   | 434,4                        | 6 046 924                                                                                          | 193,2                                                        |
| Локомотивный                      | -                              | -                                       | -                            | 3 935                                                                                              | в 3,8 р.                                                     |
| Магнитогорский                    | 165 884                        | 147,7                                   | 401,4                        | 28 499 179                                                                                         | 83,9                                                         |
| Миасский                          | 75 991                         | 107,9                                   | 457,7                        | 2 290 236                                                                                          | 154,6                                                        |
| Троицкий                          | 10 912                         | 44,0                                    | 149,3                        | 1 422 147                                                                                          | в 2,3 р.                                                     |
| Усть-Катавский                    | 5 112                          | 136,5                                   | 208,6                        | 63 999                                                                                             | 7,8                                                          |
| Чебаркульский                     | 24 638                         | 92,6                                    | 594,9                        | 228 622                                                                                            | 103,2                                                        |
| Челябинский                       | 561 203                        | 106,9                                   | 470,7                        | 37 921 191                                                                                         | 91,7                                                         |
| Южноуральский                     | 7 796                          | 76,6                                    | 207,0                        | 706 884                                                                                            | 111,9                                                        |
| <b>Муниципальные районы:</b>      |                                |                                         |                              |                                                                                                    |                                                              |
| Агаповский                        | 12 511                         | 146,8                                   | 383,1                        | 158 546                                                                                            | 59,8                                                         |
| Аргаяшский                        | 37 656                         | 157,1                                   | 930,6                        | 1 981 852                                                                                          | в 3,5 р.                                                     |
| Ашинский                          | 22 525                         | в 2,5 р.                                | 395,1                        | 600 940                                                                                            | 108,1                                                        |
| Брединский                        | 2 345                          | 105,0                                   | 95,7                         | 331 356                                                                                            | 157,9                                                        |
| Варненский                        | 3 634                          | 102,7                                   | 148,0                        | 6 691 412                                                                                          | 152,5                                                        |
| Верхнеуральский                   | 7 626                          | 109,1                                   | 229,1                        | 6 439 229                                                                                          | в 8,7 р.                                                     |
| Еманжельинский                    | 5 552                          | 194,5                                   | 114,7                        | 324 125                                                                                            | 70,2                                                         |
| Еткульский                        | 8 490                          | 111,4                                   | 283,5                        | 530 781                                                                                            | 100,0                                                        |
| Карталинский                      | 5 955                          | 86,5                                    | 131,7                        | 154 543                                                                                            | 55,8                                                         |
| Каслинский                        | 17 145                         | 187,9                                   | 559,8                        | 272 452                                                                                            | 105,3                                                        |
| Катав-Ивановский                  | 20 793                         | в 5,4 р.                                | 727,2                        | 98 394                                                                                             | 105,6                                                        |
| Кизильский                        | 2 926                          | 131,0                                   | 138,0                        | 12 993                                                                                             | 75,1                                                         |
| Коркинский                        | 10 325                         | 186,9                                   | 177,0                        | 1 243 766                                                                                          | 197,5                                                        |
| Красноармейский                   | 61 308                         | 154,3                                   | 1 470,3                      | 343 883                                                                                            | 80,3                                                         |
| Кунашакский                       | 16 021                         | в 2,6 р.                                | 564,8                        | 18 954                                                                                             | 28,7                                                         |
| Кусинский                         | 3 935                          | 87,8                                    | 151,8                        | 104 967                                                                                            | 60,2                                                         |
| Нагайбакский                      | 1 529                          | 115,7                                   | 85,5                         | 133 114                                                                                            | 126,0                                                        |
| Нязепетровский                    | 1 838                          | 120,7                                   | 115,8                        | 128 948                                                                                            | 60,9                                                         |
| Октябрьский                       | 1 910                          | 139,0                                   | 102,1                        | 303 837                                                                                            | 144,8                                                        |
| Пластовский                       | 8 055                          | 118,6                                   | 323,1                        | 4 297 872                                                                                          | 117,8                                                        |
| Саткинский                        | 18 040                         | 178,1                                   | 232,9                        | 3 287 573                                                                                          | 63,7                                                         |
| Сосновский                        | 362 391                        | 145,9                                   | 4 524,4                      | 25 439 471                                                                                         | 55,2                                                         |
| Троицкий                          | 1 855                          | 77,3                                    | 76,6                         | 119 365                                                                                            | 47,8                                                         |
| Увельский                         | 8 211                          | 74,6                                    | 260,7                        | 1 374 522                                                                                          | в 3,9 р.                                                     |
| Уйский                            | 2 948                          | в 2,2 р.                                | 133,7                        | 6 6245                                                                                             | 80,0                                                         |
| Чебаркульский                     | 17 734                         | 141,7                                   | 605,3                        | 84 149                                                                                             | 39,1                                                         |
| Чесменский                        | 2 188                          | 130,0                                   | 121,9                        | 120 065                                                                                            | 179,7                                                        |

| Наименование городов и районов | Среднемесячная заработная плата по крупным и средним организациям за январь-октябрь 2021 год |                                | Численность зарегистрированных безработных на 01.12.2021 года |                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                | рублей                                                                                       | в % к январю-октябрю 2020 года | человек                                                       | в % к рабочей силе |
| Челябинская область*           | 45 891,3                                                                                     | 107,5                          | 20 455                                                        | 1,1                |
| Городские округа:              |                                                                                              |                                |                                                               |                    |
| Верхнеуфалейский               | 34 807,4                                                                                     | 111,6                          | 376                                                           | 2,8                |
| Златоустовский                 | 35 720,5                                                                                     | 108,6                          | 877                                                           | 1,0                |
| Карабашский                    | 38 475,8                                                                                     | 114,2                          | 86                                                            | 2,2                |
| Копейский                      | 38 774,3                                                                                     | 108,6                          | 775                                                           | 1,1                |
| Кыштымский                     | 39 404,7                                                                                     | 105,9                          | 196                                                           | 1,0                |
| Локомотивный                   | 29 135,9                                                                                     | 103,2                          | 55                                                            | 1,3                |
| Магнитогорский                 | 52 196,5                                                                                     | 106,3                          | 1 285                                                         | 0,7                |
| Миасский                       | 43 230,1                                                                                     | 110,3                          | 1 056                                                         | 1,2                |
| Троицкий                       | 37 852,5                                                                                     | 104,1                          | 458                                                           | 1,3                |
| Усть-Катавский                 | 29 685,0                                                                                     | 106,0                          | 352                                                           | 2,9                |
| Чебаркульский                  | 33 603,5                                                                                     | 109,2                          | 344                                                           | 1,4                |
| Челябинский                    | 48 648,9                                                                                     | 108,2                          | 4 992                                                         | 0,8                |
| Южноуральский                  | 41 335,1                                                                                     | 109,0                          | 251                                                           | 1,2                |
| Муниципальные районы:          |                                                                                              |                                |                                                               |                    |
| Агаповский                     | 32 583,7                                                                                     | 104,6                          | 215                                                           | 2,7                |
| Аргаяшский                     | 35 834,5                                                                                     | 107,3                          | 292                                                           | 2,1                |
| Ашинский                       | 43 176,3                                                                                     | 109,6                          | 466                                                           | 2,1                |
| Брединский                     | 30 166,8                                                                                     | 105,1                          | 518                                                           | 5,2                |
| Варненский                     | 46 485,8                                                                                     | 108,4                          | 154                                                           | 1,5                |
| Верхнеуральский                | 42 767,2                                                                                     | 111,0                          | 275                                                           | 1,5                |
| Еманжелинский                  | 32 818,7                                                                                     | 111,3                          | 300                                                           | 1,4                |
| Еткульский                     | 37 282,0                                                                                     | 114,6                          | 167                                                           | 1,3                |
| Карталинский                   | 39 978,8                                                                                     | 106,6                          | 462                                                           | 2,0                |
| Каслинский                     | 35 114,9                                                                                     | 107,2                          | 187                                                           | 1,6                |
| Катав-Ивановский               | 31 064,6                                                                                     | 106,1                          | 388                                                           | 2,5                |
| Кизильский                     | 33 262,3                                                                                     | 103,4                          | 406                                                           | 3,6                |
| Коркинский                     | 35 735,3                                                                                     | 105,8                          | 352                                                           | 1,4                |
| Красноармейский                | 35 670,3                                                                                     | 110,8                          | 357                                                           | 2,2                |
| Кунашакский                    | 32 126,1                                                                                     | 107,0                          | 117                                                           | 1,4                |
| Кусинский                      | 28 651,6                                                                                     | 106,1                          | 347                                                           | 2,9                |
| Нагайбакский                   | 34 959,8                                                                                     | 111,8                          | 188                                                           | 2,4                |
| Нязепетровский                 | 30 618,7                                                                                     | 105,8                          | 287                                                           | 4,1                |
| Октябрьский                    | 34 407,0                                                                                     | 102,3                          | 313                                                           | 3,1                |
| Пластовский                    | 80 316,4                                                                                     | 65,6                           | 165                                                           | 1,4                |
| Саткинский                     | 36 979,2                                                                                     | 107,0                          | 664                                                           | 2,2                |
| Сосновский                     | 46 177,7                                                                                     | 109,7                          | 588                                                           | 1,4                |
| Троицкий                       | 26 940,0                                                                                     | 104,3                          | 316                                                           | 3,3                |
| Увельский                      | 42 487,9                                                                                     | 110,3                          | 162                                                           | 1,2                |
| Уйский                         | 30 289,8                                                                                     | 107,6                          | 340                                                           | 3,1                |
| Чебаркульский                  | 34 595,2                                                                                     | 113,6                          | 261                                                           | 1,7                |
| Чесменский                     | 32 386,8                                                                                     | 107,9                          | 275                                                           | 3,0                |

\* с учетом данных закрытых административно-территориальных образований;

**Источник:** Анализ составлен по материалам сайта Министерства экономического развития Челябинской области ([https://mineconom.gov74.ru/sites/default/files/imceFiles/user-417/itogi\\_yanvar-noyabr\\_2021\\_g.pdf](https://mineconom.gov74.ru/sites/default/files/imceFiles/user-417/itogi_yanvar-noyabr_2021_g.pdf)), Интернет-обзор от 07.02.2022 года.

В декабре 2021 г. годовая инфляция осталась на уровне ноября (8,4%). Ускорение инфляции в 2021 г. на 3,5 п.п. произошло за счет удорожания широкого круга товаров и услуг. В декабре месячные темпы роста цен на многие позиции потребительской корзины (с поправкой на сезонность) замедлились после ускорения в октябре – ноябре. Тем не менее в среднем в IV квартале темп прироста цен был максимальным с начала 2015 года. Высокая инфляция в значительной мере отражает влияние факторов длительного действия, в первую

очередь превышение спроса над возможностями наращивания выпуска. Рост цен на продукты питания особенно сильно влияет на инфляционные ожидания населения. С учетом растущих инфляционных ожиданий баланс рисков для инфляции значимо смещен в сторону проинфляционных. Это может привести к более значительному и продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Денежнокредитная политика Банка России (ДКП) направлена на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой ДКП годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% к концу 2022 г. и в дальнейшем будет находиться вблизи 4%.

ДИНАМИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН

Табл. 1

|                                                                      | 2020  |        |         |        | 2021  |        |         |        |              |             |              |
|----------------------------------------------------------------------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|---------|--------|--------------|-------------|--------------|
|                                                                      | I кв. | II кв. | III кв. | IV кв. | I кв. | II кв. | III кв. | IV кв. | Октябрь 2021 | Ноябрь 2021 | Декабрь 2021 |
| <b>Темп прироста цен к соответствующему периоду предыдущего года</b> |       |        |         |        |       |        |         |        |              |             |              |
| – все товары и услуги                                                | 2,54  | 3,21   | 3,67    | 4,91   | 5,79  | 6,50   | 7,40    | 8,39   | 8,13         | 8,40        | 8,39         |
| – продовольственные товары                                           | 2,20  | 3,94   | 4,37    | 6,69   | 7,58  | 7,90   | 9,21    | 10,62  | 10,89        | 10,81       | 10,62        |
| из них: плодовоовощная продукция                                     | -1,89 | 6,01   | 9,84    | 17,40  | 11,87 | 11,16  | 15,17   | 13,98  | 25,60        | 19,38       | 13,98        |
| – продовольственные товары без плодовоовощной продукции              | 2,70  | 3,61   | 3,80    | 5,44   | 6,98  | 7,42   | 8,56    | 10,24  | 9,25         | 9,83        | 10,24        |
| – непродовольственные товары                                         | 2,54  | 3,01   | 3,78    | 4,79   | 5,92  | 7,04   | 8,06    | 8,58   | 8,17         | 8,32        | 8,58         |
| из них: непродовольственные товары без нефтепродуктов                | 2,66  | 3,22   | 3,94    | 5,12   | 5,99  | 7,17   | 8,21    | 8,49   | 8,27         | 8,30        | 8,49         |
| – услуги                                                             | 2,97  | 2,46   | 2,52    | 2,70   | 3,20  | 3,95   | 4,22    | 4,98   | 4,36         | 5,15        | 4,98         |
| из них: услуги без ЖКХ                                               | 3,10  | 2,37   | 2,07    | 2,21   | 3,02  | 3,92   | 4,24    | 5,49   | 4,39         | 5,73        | 5,49         |
| Базовая инфляция                                                     | 2,61  | 2,89   | 3,27    | 4,21   | 5,38  | 6,55   | 7,61    | 8,89   | 8,03         | 8,71        | 8,89         |
| Медиана *                                                            | 2,42  | 2,45   | 3,02    | 3,51   | 4,61  | 5,18   | 6,02    | 7,54   | 6,64         | 7,29        | 7,54         |
| Прирост цен без 20% волатильных компонент**                          | 2,38  | 2,36   | 2,60    | 2,86   | 3,72  | 4,17   | 4,87    | 5,86   | 5,31         | 5,62        | 5,86         |
| Среднегодовая инфляция                                               | 3,78  | 3,31   | 3,13    | 3,38   | 4,15  | 4,88   | 5,71    | 6,69   | 6,05         | 6,38        | 6,69         |
| <b>Темп прироста цен к предыдущему периоду, SA в месяц</b>           |       |        |         |        |       |        |         |        |              |             |              |
| – все товары и услуги                                                | 0,32  | 0,44   | 0,28    | 0,54   | 0,57  | 0,68   | 0,60    | 0,82   | 1,07         | 0,85        | 0,55         |
| – продовольственные товары                                           | 0,36  | 0,69   | 0,34    | 0,71   | 0,61  | 0,79   | 0,84    | 1,12   | 1,84         | 0,85        | 0,66         |
| из них: плодовоовощная продукция                                     | 1,08  | 1,18   | 1,33    | 1,73   | -0,46 | 0,98   | 2,49    | 1,37   | 7,20         | -1,69       | -1,15        |
| – продовольственные товары без плодовоовощной продукции              | 0,26  | 0,61   | 0,31    | 0,59   | 0,75  | 0,75   | 0,66    | 1,09   | 1,19         | 1,19        | 0,89         |
| – непродовольственные товары                                         | 0,26  | 0,38   | 0,41    | 0,51   | 0,62  | 0,73   | 0,73    | 0,67   | 0,68         | 0,66        | 0,67         |
| из них: непродовольственные товары без нефтепродуктов                | 0,28  | 0,40   | 0,41    | 0,57   | 0,55  | 0,77   | 0,74    | 0,66   | 0,70         | 0,62        | 0,66         |
| – услуги                                                             | 0,34  | 0,17   | 0,02    | 0,35   | 0,48  | 0,45   | 0,10    | 0,59   | 0,46         | 1,09        | 0,21         |
| из них: услуги без ЖКХ                                               | 0,20  | 0,10   | 0,09    | 0,32   | 0,42  | 0,45   | 0,20    | 0,70   | 0,44         | 1,55        | 0,11         |
| Медиана *                                                            | 0,34  | 0,33   | 0,33    | 0,40   | 0,53  | 0,53   | 0,61    | 0,68   | 0,66         | 0,76        | 0,61         |
| Прирост цен без 20% волатильных компонент**                          | 0,28  | 0,34   | 0,31    | 0,42   | 0,55  | 0,58   | 0,59    | 0,61   | 0,60         | 0,67        | 0,56         |

\* Медиана – такое значение выборки, которое делит ее на две равные части: с более высоким и более низким темпами прироста цен. Рассчитана по распределению прироста цен.  
\*\* За исключением 20% компонент потребительской корзины с максимальной (за последние 3 месяца) дисперсией.

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

### Рост цен в 2021 г. существенно превысил целевое значение 4%

По итогам года рост цен ускорился по товарам и услугам, на которые приходится 80% потребительских расходов. Исключением были отдельные позиции, в основном с традиционно волатильными ценами (фрукты, огурцы, помидоры, сахар, подсолнечное масло и отдельные виды круп).

Более всего за год выросла продовольственная инфляция (до 10,62%), прежде всего в результате действия устойчивых факторов, связанных с мировой конъюнктурой, – роста цен экспортного паритета и повышения издержек производителей вследствие ускоренного удорожания ключевых сырьевых и промежуточных товаров. Дополнительное негативное влияние оказали временные факторы – снижение урожая отдельных сельскохозяйственных культур и неблагоприятная эпизоотическая обстановка. Значительно ускорился рост цен и на непродовольственные товары (до 8,58%), в первую очередь под влиянием опережения спроса над возможностями расширения выпуска. Глобальные перебои с поставками и разрывы производственных цепочек наиболее сильно сказались на этом сегменте. Наименьшим был рост цен на услуги (4,98%): спрос и предложение на них во многом определялись противоэпидемическими требованиями. Динамика цен на услуги в меньшей степени, чем в товарном сегменте, зависит от внешних факторов.

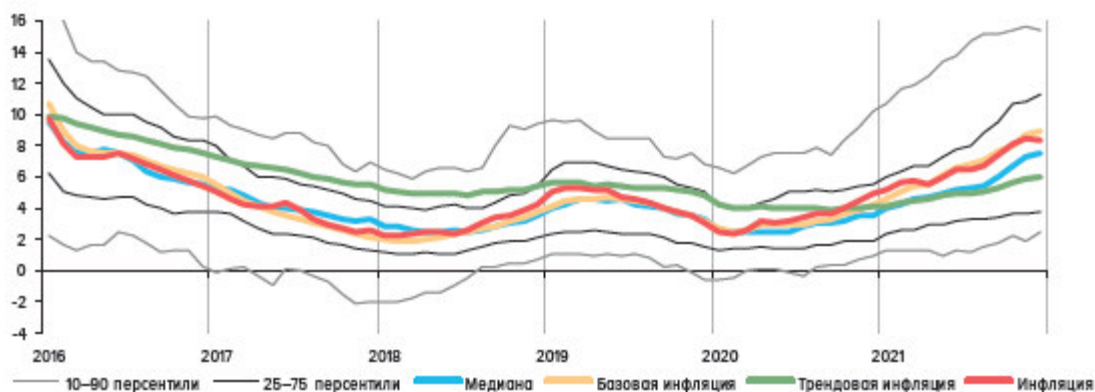
В среднем за два года рост цен по большинству групп товаров превысил 4%, по услугам – был вблизи этого уровня. Слабее всего за два года цены выросли на товары и услуги, на которые сильно повлияли противоэпидемические меры (туризм, образование, общественное питание), а также на одежду и обувь.

В декабре 2021 г. месячный прирост потребительских цен (с поправкой на сезонность, SA) замедлился на 0,30 п.п., до 0,55%, что ниже среднего значения за год. Однако это замедление было преимущественно связано с разовыми факторами на рынке плодоовощной продукции и заграничных поездок. Прирост потребительских цен (SA) без учета позиций с обычно волатильными или регулируруемыми ценами (плодоовощная продукция, жилищно-коммунальные услуги, моторное топливо), а также услуг зарубежного туризма третий месяц подряд сохранился вблизи максимальных значений последних пяти лет (0,9% SA).

В среднем в IV квартале темп роста цен сложился на максимальном за последние пять лет уровне (0,82% SA в месяц). Примечательно, что наиболее волатильные в этот период компоненты (приросты цен на плодоовощную продукцию и услуги зарубежного туризма) в целом за квартал показали схожую динамику. Прирост потребительских цен без этих компонент составил 0,81% SA в месяц, что указывает на стабильно высокое инфляционное давление на многих сегментах потребительского рынка.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИРОСТОВ ЦЕН НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ, ИНФЛЯЦИЯ, БАЗОВАЯ И ТРЕНДОВАЯ ИНФЛЯЦИЯ  
(ПРИРОСТ В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ МЕСЯЦУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА)

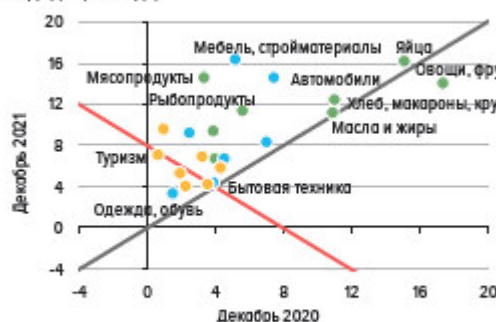
Рис. 1



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ЦЕНЫ НА ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ТОВАРОВ И УСЛУГ  
В ДЕКАБРЕ 2021 И 2020 ГОДОВ\*  
(ПРИРОСТ В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ МЕСЯЦУ  
ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА)

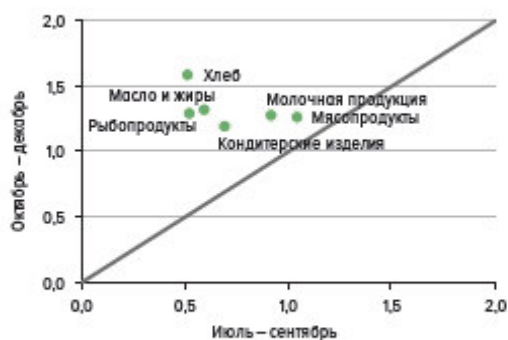
Рис. 2



\* Если точка попадает в область, лежащую выше черной диагонали, это означает, что в декабре 2021 г. прирост цен на данную товарную группу был выше, чем в декабре 2020 года. Если точка попадает в область выше красной линии, это означает, что среднегодовой (за 2 года) темп прироста цен на товарную группу выше 4%.  
Источники: Росстат, расчеты Банка России.

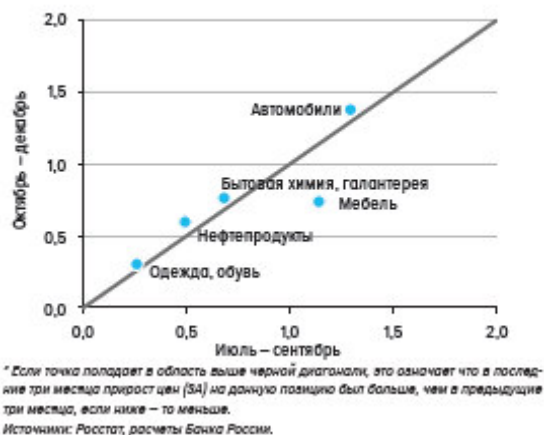
ЦЕНЫ НА ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ,  
ОКТАБРЬ – ДЕКАБРЬ И ИЮЛЬ – СЕНТЯБРЬ 2021 ГОДА  
(СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ПРИРОСТ ЗА 3 МЕСЯЦА В % SA)

Рис. 3

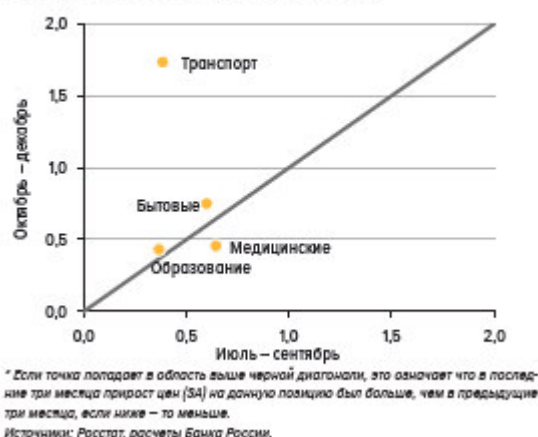


\* Если точка попадает в область выше черной диагонали, это означает, что в последние три месяца прирост цен (SA) на данную позицию был больше, чем в предыдущие три месяца, если ниже – то меньше.  
Источники: Росстат, расчеты Банка России.

НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ, ОКТЯБРЬ – ДЕКАБРЬ И ИЮЛЬ – СЕНТЯБРЬ 2021 ГОДА  
(СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ПРИРОСТ ЗА 3 МЕСЯЦА В % SA) Рис. 4



ЦЕНЫ НА УСЛУГИ, ОКТЯБРЬ – ДЕКАБРЬ И ИЮЛЬ – СЕНТЯБРЬ 2021 ГОДА  
(СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ПРИРОСТ ЗА 3 МЕСЯЦА В % SA) Рис. 5



### Устойчивая инфляция оставалась высокой

Продолжался перенос в потребительские цены влияния спроса, обгоняющего производственные возможности, разрывов глобальных цепочек создания стоимости, возросших затрат.

В декабре несколько уменьшились многие из индикаторов устойчивой ценовой динамики (SA) – показатели, построенные методами исключения (базовая инфляция; инфляция без плодоовощной продукции, моторного топлива, услуг ЖКХ, транспорта и зарубежного туризма; прирост цен на продовольствие без плодоовощной продукции) и усечения (медиана, приросты цен с поправкой на динамику меняющегося набора товаров с наиболее волатильными ценами). Тем не менее в целом в IV квартале с учетом пиковых значений октября – ноября их среднемесячные значения находились на многолетних максимумах.

Особенно высокими в IV квартале были месячные темпы удорожания (SA) продовольствия (без плодоовощной продукции), отражавшие продолжительное влияние нарастания затрат, в том числе обусловленного глобальными процессами. Как и в предыдущие месяцы, значительный вклад в превышение инфляции над целевым значением внесло удорожание продуктов питания животного происхождения и продуктов переработки зерновых, хотя в декабре рост цен на мясопродукты несколько замедлился благодаря увеличению импорта.

Удорожание непродовольственных товаров без моторного топлива (SA) в последние пять месяцев сохранилось ниже пиковых значений мая – июля. Это может указывать на начало охлаждения избыточного спроса на товары длительного пользования при разнонаправленной динамике на отдельных сегментах рынка. Тем не менее в аннуализированном выражении темпы роста цен остались существенно выше уровня, соответствующего ценовой стабильности.

С середины года отмечается тренд на повышение темпов роста цен на услуги (SA), за исключением особенно волатильных и регулируемых компонент (ЖКХ, транспорт, зарубежные поездки). Это является проявлением влияния возросшего спроса, в том числе отложенного.

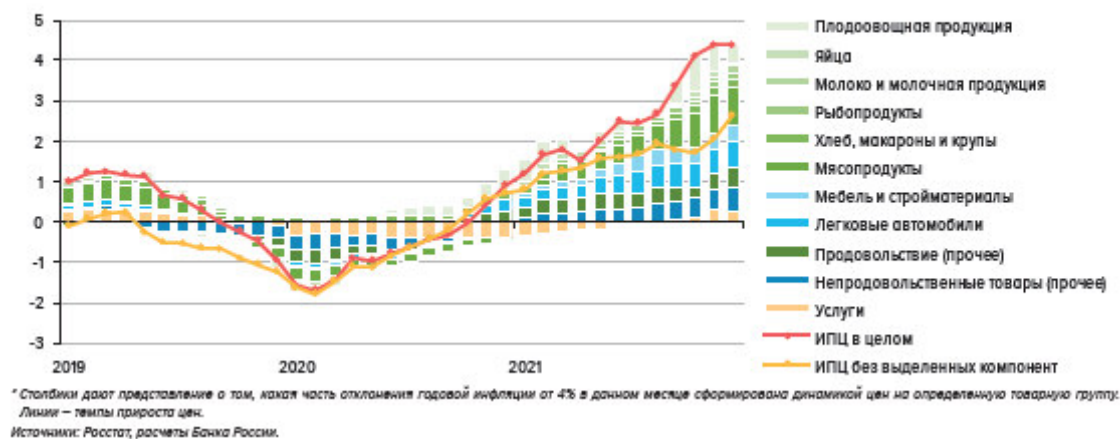
Годовые показатели устойчивой ценовой динамики продолжили расти. Оценка трендовой инфляции увеличилась на 0,13 п.п., до 6,01%.

В целом основная часть отклонения годовой инфляции от 4% приходится на восемь крупных товарных групп: плодоовощную продукцию, яйца, молочную, мясную, рыбную продукцию, продукты переработки зерна (хлеб, макароны, крупы), мебель и стройматериалы, легковые автомобили. В ноябре – декабре несколько уменьшился вклад волатильных цен плодоовощной продукции, а также мебели и стройматериалов, однако это было компенсировано повышением вклада удорожания других товаров. Месячный прирост потребительских цен на группу без указанных компонент ускорился до многолетнего максимума (0,68% SA). Это свидетельствует об общем ценовом давлении, проявляющемся то на одних, то на других сегментах потребительского рынка, и о возросшей ценовой волатильности, обычно сопутствующей повышению инфляции.



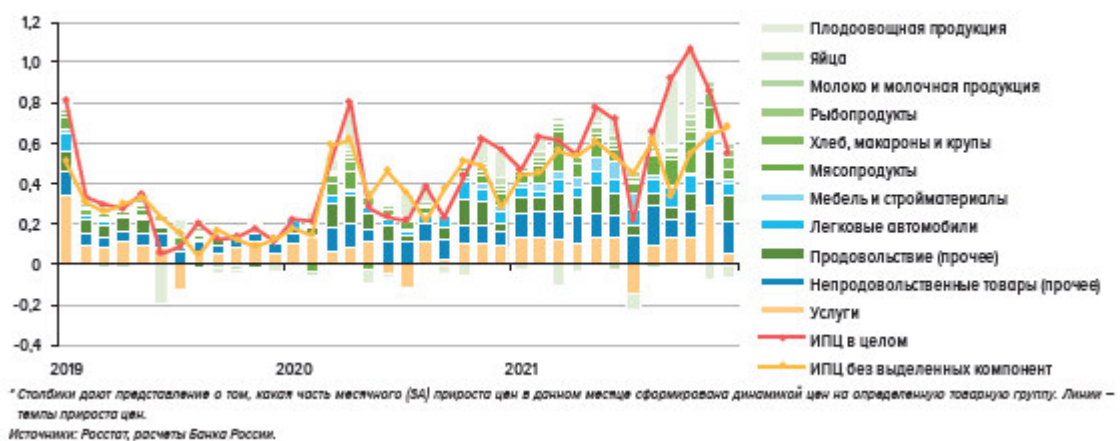
**ВКЛАД В ОТКЛОНЕНИЕ ГОДОВОЙ ИНФЛЯЦИИ ОТ 4%**  
(п.п.)

Рис. 7



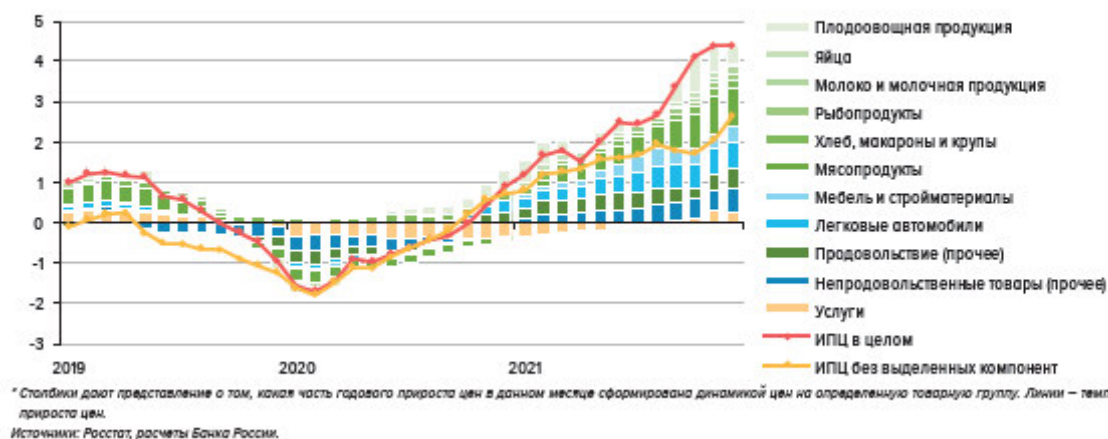
**ВКЛАД В МЕСЯЧНУЮ ИНФЛЯЦИЮ (SA)**  
(п.п.)

Рис. 8



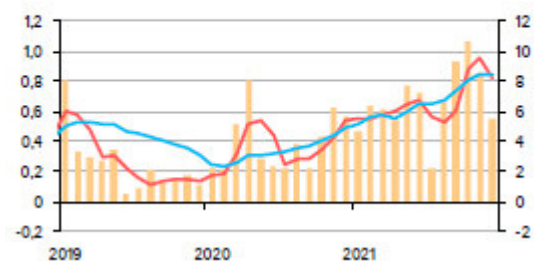
ВКЛАД В ГОДОВУЮ ИНФЛЯЦИЮ  
(п.п.)

Рис. 9



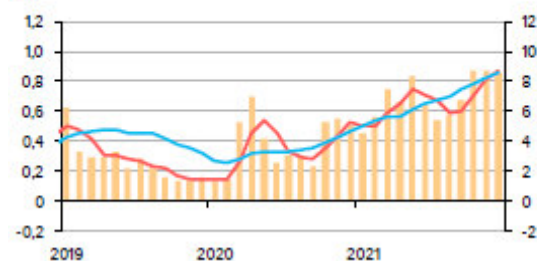
ВСЕ ТОВАРЫ И УСЛУГИ  
(%)

Рис. 10



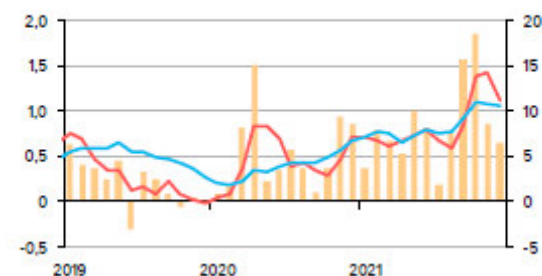
ВСЕ ТОВАРЫ И УСЛУГИ БЕЗ ПЛОДОВООВОЩНОЙ  
ПРОДУКЦИИ, НЕФТЕПРОДУКТОВ, УСЛУГ ЖКХ  
И ЗАРУБЕЖНОГО ТУРИЗМА  
(%)

Рис. 11



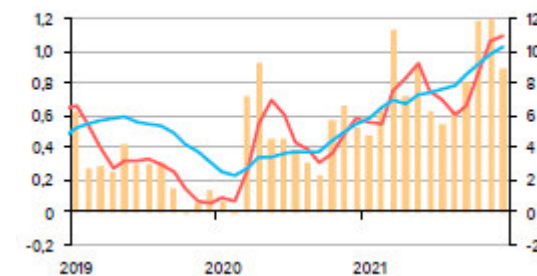
ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ  
(%)

Рис. 12



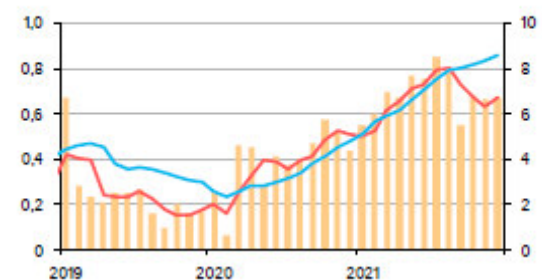
ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ  
БЕЗ ПЛОДОВООВОЩНОЙ ПРОДУКЦИИ  
(%)

Рис. 13



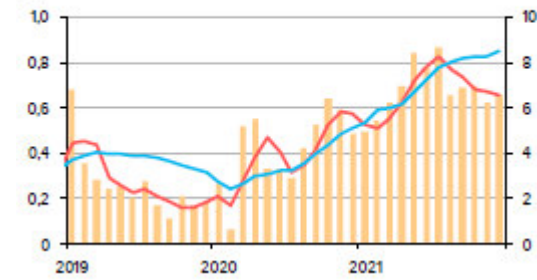
НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ  
(%)

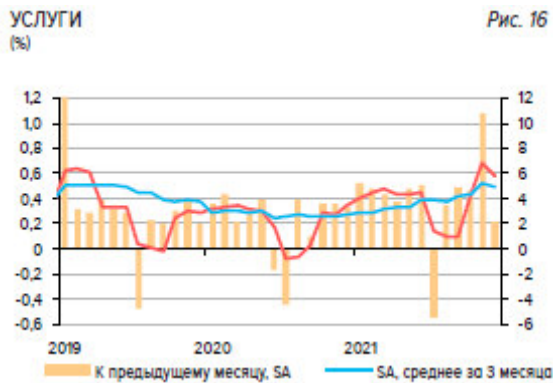
Рис. 14



НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ  
БЕЗ НЕФТЕПРОДУКТОВ  
(%)

Рис. 15

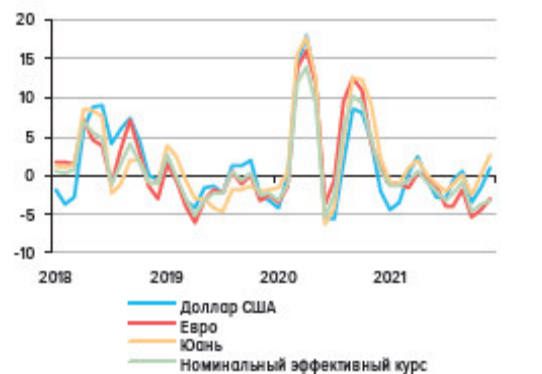




### Вклад курса в инфляцию в декабре был нейтральным

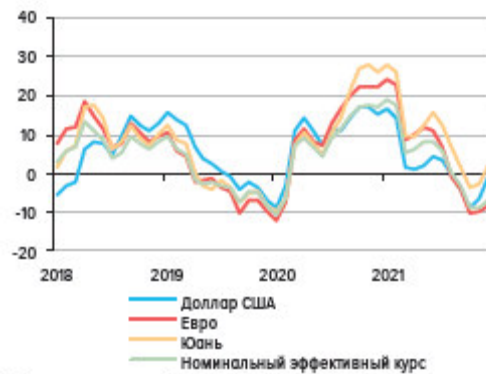
В декабре обменный курс рубля несколько снизился к доллару США, евро и китайскому юаню. В целом за 2021 г. курс рубля по отношению к доллару США и китайскому юаню изменился слабо: укрепление на 0,7% и ослабление на 2,2% соответственно. По отношению к евро за год изменение более значительное, рубль укрепился на 8,1%. Прошедший год характеризовался значительным снижением ее волатильности по сравнению с 2020 годом. Курсовая волатильность является важным фактором ценовой динамики: в силу асимметрии эффекта переноса в краткосрочном периоде она может ускорять инфляцию.

ОБМЕННЫЙ КУРС РУБЛЯ К ИНОСТРАННЫМ ВАЛЮТАМ\* Рис. 18  
(прирост в % за три скользящих месяца)



\* Знак «+» означает ослабление российского рубля к иностранным валютам; знак «-» — укрепление российского рубля к иностранным валютам.  
Источник: Банк России.

ОБМЕННЫЙ КУРС РУБЛЯ К ИНОСТРАННЫМ ВАЛЮТАМ\* Рис. 19  
(прирост в % к соответствующему месяцу предыдущего года)



\* Знак «+» означает ослабление российского рубля к иностранным валютам; знак «-» — укрепление российского рубля к иностранным валютам.  
Источник: Банк России.

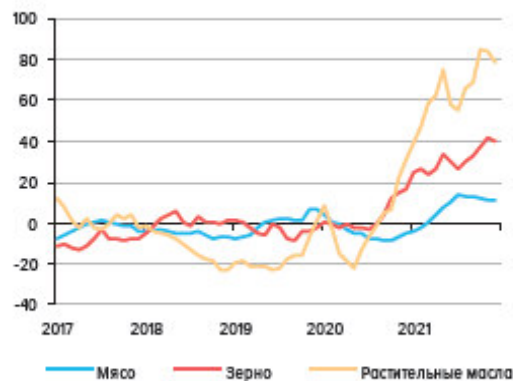
### Цены на глобальных товарных рынках остаются источником проинфляционных рисков

В конце 2021 г. мировые цены на многие ключевые товары (нефтепродукты, полимеры, многие металлы, древесина, аграрное сырье и продовольствие) после быстрого роста со второй половины 2020 г. оставались вблизи достигнутых максимумов. Через каналы цен экспортного паритета и импорта они отражались на внутрироссийских ценах производителей в промышленности и сельском хозяйстве. Ослаблению влияния внешнеторговой конъюнктуры способствовали регулирование цен на товары и услуги инфраструктурных компаний, механизмы экспортных пошлин и квотирования (в первую очередь на рынках аграрной продукции).

Учитывая лаговый характер влияния ситуации на мировых рынках на внутренние цены для потребителей, риски внешнего проинфляционного давления сохраняются на высоком уровне.

**МИРОВЫЕ ЦЕНЫ НА ПРОДОВОЛЬСТВИЕ**  
(ПРИРОСТ В % К СРЕДНЕМУ ЗНАЧЕНИЮ 2014–2016 ГГ.)

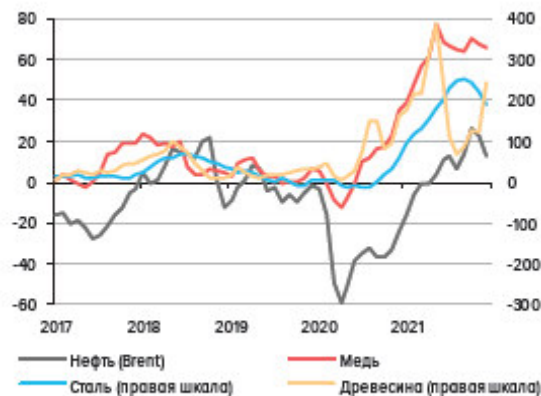
Рис. 20



Источники: ФАО, расчеты Банка России.

**МИРОВЫЕ ЦЕНЫ НА ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТОВАРЫ**  
(ПРИРОСТ В % К СРЕДНЕМУ ЗНАЧЕНИЮ 2014–2016 ГГ.)

Рис. 21



Источники: Bloomberg, расчеты Банка России.

### Вклад в рост цен более волатильных компонент снизился

В декабре сдержанный рост волатильных цен на плодоовощную продукцию и удешевление зарубежных поездок были факторами, временно замедлившими повышение цен. Так, рост цен на огурцы и помидоры в ноябре – декабре был значительно слабее обычного для этих месяцев после резкого ускорения в сентябре – октябре из-за сдвига сезонности. Также умеренно дорожали овощи «борщевых наборов», отчасти благодаря стремлению производителей быстрее реализовать часть урожая с невысокими перспективами хранения. В дополнение к плодоовощной продукции значимым для инфляции был возврат годового темпа прироста стоимости услуг зарубежного туризма к уровню октября после его скачка в ноябре, обусловленного спросом на предновогодние туры. Динамика цен на плодоовощную продукцию и услуги зарубежного туризма сдержала повышение годовой инфляции в декабре (вклад составил -0,4 п.п.).

Ценовая динамика остальных товаров и услуг, которым в последние месяцы была свойственна повышенная волатильность, была более стабильной. Так, продолжился ускоренный рост цен на продукты питания животного происхождения. Замедление роста цен на мясопродукты и снижение стоимости куриных яиц сопровождалось ускорением в ценовой динамике молочной продукции. Повышенным темпом также продолжили дорожать легковые автомобили и продовольственные товары из зерна.

**ВОЛАТИЛЬНЫЕ КОМПОНЕНТЫ ИНФЛЯЦИИ,**  
ОКТАБРЬ – ДЕКАБРЬ И ИЮЛЬ – СЕНТЯБРЬ 2021 ГОДА  
(СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ПРИРОСТ ЗА 3 МЕСЯЦА В % SA)

Рис. 22



\* Если точка попадает в область выше черной диагонали, это означает, что в последние три месяца прирост цен (3М) на данную позицию был больше, чем в предыдущие три месяца, если ниже – то меньше.

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

### В декабре годовая инфляция замедлилась более чем в половине регионов

В декабре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем годовая инфляция уменьшилась в 45 регионах из 82 (вес в ИПЦ – около 48%). В остальных регионах рост инфляции главным образом происходил за счет увеличения темпа прироста цен на непродовольственные товары. Годовой темп роста цен на продовольственные товары в регионах преимущественно снижался. В то же время динамика цен на услуги была наиболее разнородной: в половине регионов прирост цен замедлился.

Наибольшее увеличение годовой инфляции в декабре происходило в СФО из-за ускорения роста цен на товары. Значительный вклад в ускорение продовольственной инфляции внесло удорожание молочной продукции и сахара.

Наибольшее снижение годовой инфляции в декабре отмечалось в УФО. Главным образом это было результатом замедления роста цен на продовольственные товары и услуги. Основной вклад в него внесла динамика стоимости овощей, а именно огурцов и помидоров, и зарубежных поездок (Турция и ОАЭ).

Относительно прошлого месяца ускорилась инфляция в регионах, где она была ниже средней. В результате этого две выделявшихся группы регионов объединились.

По сравнению с ноябрем региональная неоднородность инфляции находилась на более низком уровне (разброс инфляции по регионам снизился и находился в промежутке от 5,8 до 11,8%). Это также подтверждается уменьшением значений дисперсии и эксцесса регионального распределения инфляции. Значение асимметрии по-прежнему находится ниже нуля, но при этом немного выросло, что говорит о небольшом уменьшении левого «хвоста» распределения.

ИНФЛЯЦИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГАХ  
(ПРИРОСТ В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ МЕСЯЦУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА)

Табл. 2

|           | Декабрь 2020 | Ноябрь 2021 | Декабрь 2021 | Изменение темпов прироста цен, декабрь к ноябрю 2021 года |
|-----------|--------------|-------------|--------------|-----------------------------------------------------------|
| СКФО      | 6,06         | 9,95        | 9,75         | -0,20                                                     |
| СФО       | 4,74         | 8,83        | 9,10         | 0,27                                                      |
| ЮФО       | 5,15         | 8,75        | 8,81         | 0,06                                                      |
| ПФО       | 5,27         | 8,67        | 8,61         | -0,06                                                     |
| СЗФО      | 4,84         | 8,40        | 8,53         | 0,13                                                      |
| <b>РФ</b> | <b>4,91</b>  | <b>8,40</b> | <b>8,39</b>  | <b>-0,01</b>                                              |
| ЦФО       | 4,70         | 8,36        | 8,32         | -0,04                                                     |
| ДФО       | 4,99         | 7,14        | 7,15         | 0,01                                                      |
| УФО       | 4,21         | 7,24        | 7,03         | -0,21                                                     |

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ИНФЛЯЦИЯ В РЕГИОНАХ  
(ПРИРОСТ В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ МЕСЯЦУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА)

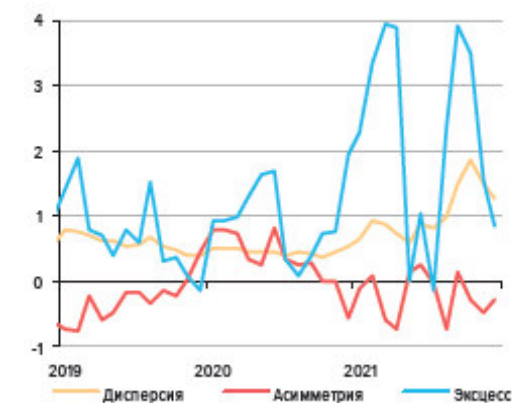
Рис. 23



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ХАРАКТЕРИСТИКИ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ИНФЛЯЦИИ ПО РЕГИОНАМ

Рис. 24



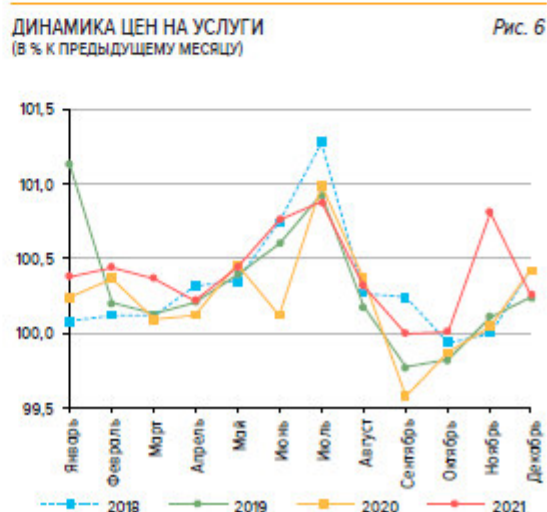
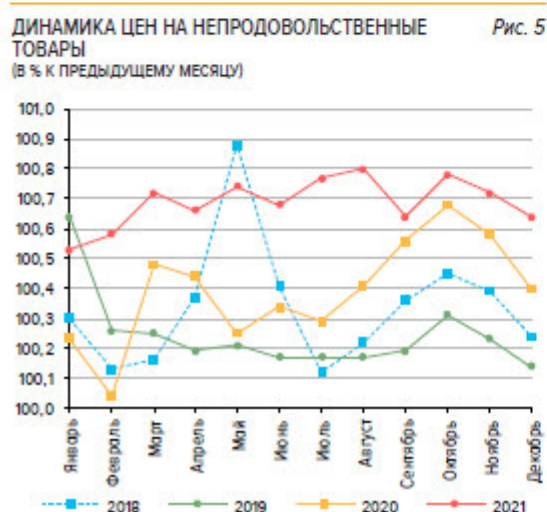
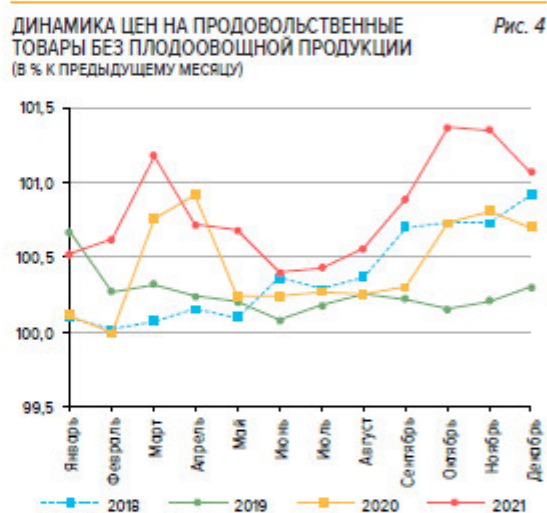
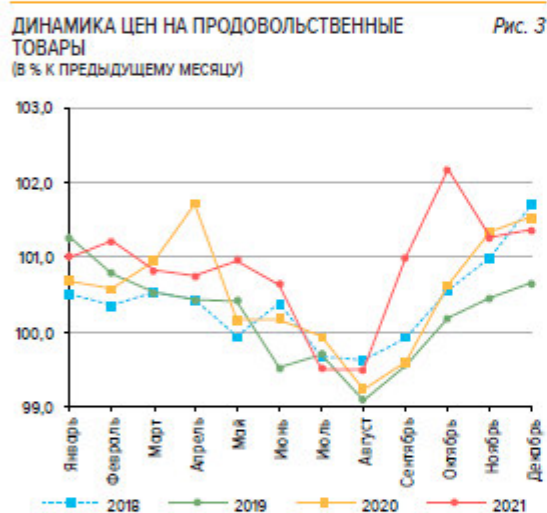
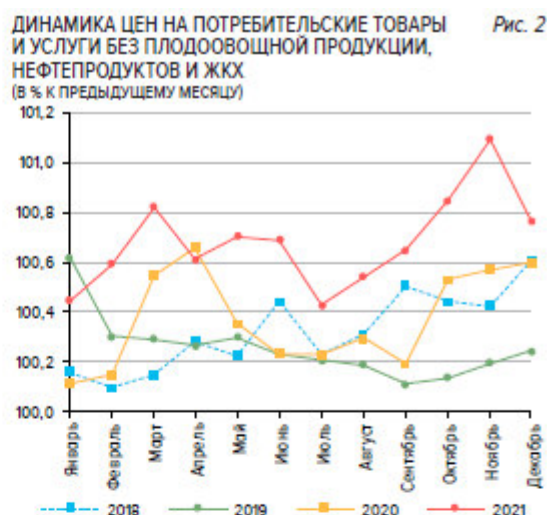
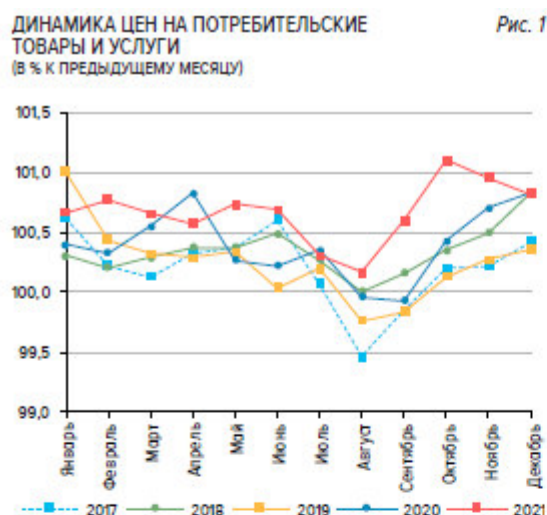
Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ДИНАМИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН  
(%)

Табл. 1

|                                                                     | Декабрь 2020 | Январь 2021 | Февраль 2021 | Март 2021 | Апрель 2021 | Май 2021 | Июнь 2021 | Июль 2021 | Август 2021 | Сентябрь 2021 | Октябрь 2021 | Ноябрь 2021 | Декабрь 2021 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-----------|-------------|----------|-----------|-----------|-------------|---------------|--------------|-------------|--------------|
| <b>Темп прироста цен к соответствующему месяцу предыдущего года</b> |              |             |              |           |             |          |           |           |             |               |              |             |              |
| – все товары и услуги                                               | 4,91         | 5,19        | 5,67         | 5,79      | 5,53        | 6,02     | 6,50      | 6,46      | 6,68        | 7,40          | 8,13         | 8,40        | 8,39         |
| – продовольственные товары                                          | 6,69         | 7,03        | 7,72         | 7,58      | 6,55        | 7,40     | 7,90      | 7,43      | 7,70        | 9,21          | 10,89        | 10,81       | 10,62        |
| из них: плодоовощная продукция                                      | 17,40        | 16,33       | 16,63        | 11,87     | 4,75        | 8,23     | 11,16     | 6,15      | 6,05        | 15,17         | 25,60        | 19,38       | 13,98        |
| – продовольственные товары без овощей и фруктов                     | 5,44         | 5,87        | 6,54         | 6,98      | 6,77        | 7,24     | 7,42      | 7,59      | 7,92        | 8,56          | 9,25         | 9,83        | 10,24        |
| – непродовольственные товары                                        | 4,79         | 5,10        | 5,67         | 5,92      | 6,16        | 6,68     | 7,04      | 7,55      | 7,97        | 8,06          | 8,17         | 8,32        | 8,58         |
| из них: без нефтепродуктов                                          | 5,12         | 5,37        | 5,87         | 5,99      | 6,14        | 6,70     | 7,17      | 7,79      | 8,03        | 8,21          | 8,27         | 8,30        | 8,49         |
| – услуги                                                            | 2,70         | 2,84        | 2,91         | 3,20      | 3,30        | 3,29     | 3,95      | 3,83      | 3,78        | 4,22          | 4,36         | 5,15        | 4,98         |
| из них: услуги без ЖКХ                                              | 2,21         | 2,54        | 2,63         | 3,02      | 3,07        | 2,88     | 3,92      | 3,62      | 3,56        | 4,24          | 4,39         | 5,73        | 5,49         |
| Базовая инфляция                                                    | 4,21         | 4,55        | 5,04         | 5,38      | 5,47        | 6,04     | 6,55      | 6,78      | 7,07        | 7,61          | 8,03         | 8,71        | 8,89         |
| Медиана                                                             | 3,51         | 3,95        | 4,19         | 4,61      | 4,72        | 4,94     | 5,18      | 5,30      | 5,38        | 6,02          | 6,64         | 7,29        | 7,54         |
| Прирост цен без 20% волатильных компонент                           | 2,86         | 3,14        | 3,87         | 3,72      | 3,87        | 3,98     | 4,17      | 4,35      | 4,19        | 4,87          | 5,31         | 5,62        | 5,86         |
| Среднегодовая инфляция                                              | 3,38         | 3,60        | 3,88         | 4,15      | 4,36        | 4,61     | 4,88      | 5,14      | 5,40        | 5,71          | 6,05         | 6,38        | 6,69         |
| <b>Темп прироста цен к предыдущему месяцу</b>                       |              |             |              |           |             |          |           |           |             |               |              |             |              |
| – все товары и услуги                                               | 0,83         | 0,67        | 0,78         | 0,66      | 0,58        | 0,74     | 0,69      | 0,31      | 0,17        | 0,60          | 1,11         | 0,96        | 0,82         |
| – продовольственные товары                                          | 1,53         | 1,01        | 1,22         | 0,82      | 0,75        | 0,96     | 0,64      | -0,50     | -0,51       | 0,99          | 2,17         | 1,27        | 1,36         |
| из них: плодоовощная продукция                                      | 8,46         | 4,77        | 5,57         | -1,69     | 1,02        | 2,94     | 2,35      | -8,87     | -8,39       | 1,84          | 8,65         | 0,73        | 3,55         |
| – продовольственные товары без овощей и фруктов                     | 0,70         | 0,52        | 0,62         | 1,18      | 0,72        | 0,68     | 0,40      | 0,43      | 0,56        | 0,89          | 1,37         | 1,35        | 1,07         |
| – непродовольственные товары                                        | 0,40         | 0,53        | 0,58         | 0,72      | 0,66        | 0,74     | 0,68      | 0,77      | 0,80        | 0,64          | 0,78         | 0,72        | 0,64         |
| из них: без нефтепродуктов                                          | 0,44         | 0,46        | 0,52         | 0,65      | 0,69        | 0,81     | 0,70      | 0,77      | 0,67        | 0,79          | 0,82         | 0,68        | 0,62         |
| – услуги                                                            | 0,42         | 0,38        | 0,44         | 0,37      | 0,22        | 0,44     | 0,76      | 0,88      | 0,32        | 0,00          | 0,01         | 0,81        | 0,26         |
| из них: услуги без ЖКХ                                              | 0,40         | 0,53        | 0,58         | 0,72      | 0,66        | 0,74     | 0,68      | 0,77      | 0,80        | 0,64          | 0,78         | 0,72        | 0,64         |
| <b>Темп прироста цен к предыдущему месяцу, SA</b>                   |              |             |              |           |             |          |           |           |             |               |              |             |              |
| – все товары и услуги                                               | 0,57         | 0,47        | 0,63         | 0,61      | 0,55        | 0,78     | 0,72      | 0,22      | 0,66        | 0,92          | 1,07         | 0,85        | 0,55         |
| – продовольственные товары                                          | 0,85         | 0,36        | 0,79         | 0,68      | 0,54        | 1,00     | 0,82      | 0,19      | 0,76        | 1,57          | 1,84         | 0,85        | 0,66         |
| из них: плодоовощная продукция                                      | 3,45         | -0,55       | 1,79         | -2,58     | -0,81       | 1,59     | 2,20      | -1,83     | 2,05        | 7,45          | 7,20         | -1,69       | -1,15        |
| – продовольственные товары без овощей и фруктов                     | 0,53         | 0,48        | 0,63         | 1,13      | 0,72        | 0,90     | 0,62      | 0,55      | 0,63        | 0,81          | 1,19         | 1,19        | 0,89         |
| – непродовольственные товары                                        | 0,43         | 0,55        | 0,60         | 0,70      | 0,67        | 0,77     | 0,75      | 0,85      | 0,79        | 0,55          | 0,68         | 0,66        | 0,67         |
| из них: без нефтепродуктов                                          | 0,49         | 0,49        | 0,54         | 0,62      | 0,70        | 0,85     | 0,78      | 0,87      | 0,66        | 0,69          | 0,70         | 0,62        | 0,66         |
| – услуги                                                            | 0,33         | 0,52        | 0,48         | 0,43      | 0,38        | 0,47     | 0,51      | -0,55     | 0,35        | 0,49          | 0,46         | 1,09        | 0,21         |
| из них: услуги без ЖКХ                                              | 0,28         | 0,31        | 0,52         | 0,41      | 0,29        | 0,44     | 0,62      | -0,15     | 0,19        | 0,55          | 0,44         | 1,55        | 0,11         |
| Медиана                                                             | 0,39         | 0,50        | 0,45         | 0,65      | 0,50        | 0,44     | 0,64      | 0,59      | 0,64        | 0,59          | 0,66         | 0,76        | 0,61         |
| Прирост цен без 20% волатильных компонент                           | 0,44         | 0,53        | 0,51         | 0,61      | 0,57        | 0,58     | 0,58      | 0,60      | 0,58        | 0,60          | 0,60         | 0,67        | 0,56         |

Источники: Росстат, расчеты Банка России.



Источник информации: [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/39700/CPD\\_2021-12.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/39700/CPD_2021-12.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), объект оценки отнесен к сегменту нежилых объектов торгово-офисного назначения, подсегмент – «стрит-ритейл».

### ***Год рекордов и эвфемизмов на рынке коммерческой недвижимости***

Уходящий 2021 подарил сегменту такие характеристики, как "дополнительные риски", "отсутствие выраженной положительной динамики" и "осторожный оптимизм".

Рост инфляции и ключевой ставки Центробанка, второй сезон пандемии коронавируса — и все еще сохраняющийся оптимизм определили развитие рынка коммерческой недвижимости России в уходящем 2021 году, считают опрошенные "Интерфаксом" эксперты.

#### ***Инвестиции: "Золотая малина" инфляции***

"Золотую малину" в этом году унесет инфляция, которая отразилась как на стоимости строительства, так и на стоимости фондирования. В конечном итоге стало меньше сделок на рынке. Все в поиске, но принятие решений может затягиваться из-за затянувшейся неопределенности", — обрисовал итоги года инвестиционный директор Parus Asset Management Алексей Смердов.

Примерно в том же духе высказываются и другие инвесторы. Коммерческая недвижимость — это "долгий" и низколиквидный актив. И если с уже имеющимися качественными объектами ситуация более или менее понятна (арендные платежи растут вслед за инфляцией, чтобы номинальная стоимость актива не падала), то новые решения принимать стало сложнее.

"Дополнительные риски, сформировавшиеся в этом году, усложняют анализ и процесс принятия инвестиционных решений со средне- и долгосрочным периодом планирования. Поэтому многие транзакции были приостановлены или отменены", — отметил финансовый директор Tactics Group Андрей Новиков.

Другим вариантом для инвесторов стало стремление учесть все потенциальные риски при входе в проект, что на практике означало попытки купить объект по цене ниже рыночной. Что в итоге также означало отказ от сделок, находившихся в работе, рассказал Новиков.

По предварительным данным CBRE, годовой объем инвестиций в российскую недвижимость составил 390 млрд рублей, и это на 28% больше предыдущего рекорда 2017 года.

В Cushman & Wakefield подсчитали, что в итоге треть всех инвестиций в недвижимость ожидаемо пришлась на жилье, на втором месте склады (28% всех вложений за год), далее офисы и многофункциональные комплексы (МФК). В JLL долю инвестиций в покупку

земельных участков и других активов для строительства жилья оценили в 60%, но на втором месте все равно склады.

"По итогам 2021 года инвестиционный показатель в сегменте складской недвижимости приблизится к 1 млрд долл., что на 30% выше, чем в 2020 году", — считает руководитель группы по инвестициям JLL Микаэл Казарян.

"Торговый и гостиничный сегменты признали наиболее неочевидными для инвестиций сегодня", — тактично сообщается в отчете Cushman & Wakefield.

В прогнозе CBRE на 2022 год говорится, что общий объем инвестиций ожидается на том же уровне, но доля коммерческой недвижимости вырастет.

"В следующем году вложения могут быть перераспределены следующим образом: жилой сегмент скорее всего сократится с порядка 50% до 25% от общего объема, а доля вложений в коммерческую недвижимость может вырасти с 50% до 75% за счет отложенного спроса и сильного офисного рынка, а также благодаря продолжению бума в складском сегменте", — считают в CBRE.

### ***Торговая недвижимость: осторожность и оптимизм***

В сфере торговой недвижимости эксперты характеризуют ситуацию выражением "осторожный оптимизм" — правда, год назад ее описывали примерно так же. Сильнее всего развитие сегмента сдерживают коронавирусные ограничения: на их фоне влияние остальных факторов не так заметно (поскольку все равно ничего не происходит).

"За период с начала года по начало декабря было открыто 17 торговых объектов общей торговой площадью 518 тыс. кв. м. Всего итогам 2021 года к вводу планируется около 700 тыс. кв. м торговых площадей — за счет торговых объектов, перенесенных с 2020 года в связи с пандемией", — прокомментировала результаты текущего года аналитик Cushman & Wakefield Евгения Сафонова.

По данным Knight Frank, с начала года были введены 16 торговых центров в регионах (486,9 тыс. кв. м) и пять в Москве (84,2 тыс. кв. м), что дает аналитикам основания надеяться на достижение допандемийных показателей.

При этом в ближайшие два года консультанты ожидают вдвое меньший объем ввода, строительство небольших торговых центров, а крупные открытия — лишь точечно. Более 50% новых торговых торговых площадей введены, по данным Knight Frank, в городах с населением менее 1 млн человек. Среди ТЦ Москвы тенденция схожая: большинство анонсированных проектов — районные комьюнити-центры площадью 10–30 тыс. кв. м.

Тем временем в Москве доля свободных площадей в ТЦ выросла еще на несколько процентных пунктов и сейчас составляет, по разным данным, от 9,8 до 15%. В 2022 году она может еще немного подрасти. А новые проекты, как и все последние годы, открываются с 60% заполненных площадей.

Однако ни ритейлеры, ни консультанты не теряют того самого осторожного оптимизма.

"В 2022 году мы ожидаем постепенного восстановления оборотов ритейлеров, возвращения посещаемости торговых центров к уровням 2019 года, что приведет к росту ставок аренды в пределах 10–15%", — считает директор департамента торговой недвижимости JLL Полина Жилкина.

В Москве делают ставку еще и на торговые центры в составе транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), куда столичные власти привлекают инвесторов через торги.

А вот центральные улицы то ли оживают, то ли нет. По сравнению с июнем доля вакантных площадей в фэшн-сегменте снизилась на 3,1% п. п. за счет открытия новых магазинов. С другой стороны, все еще свободными остаются 14–15% магазинов в стрит-ритейле, отметили в JLL. В CBRE данные даже печальнее: вакансии 16,4% в основных торговых коридорах столицы, причем значительная часть пустующих помещений остается таковой уже больше 12 месяцев.

"Развитие всех ритейлеров остается очень точечным: если ранее они говорили про округ или улицу, то сегодня все чаще в запросах есть конкретный адрес и номер дома", — отметила руководитель направления стрит-ритейла CBRE в Москве Юлия Назарова.

### ***Офисы: или хорошо, или ничего***

Офисная недвижимость поделилась на хорошо или ничего — причем "хорошо" на всех может не хватить. Из-за всех особенностей 2021 года строительство новых качественных объектов практически не ведется, а уже имеющиеся чувствуют себя нормально.

"Темпы восстановления рынка офисной недвижимости в 2021 году превзошли все ожидания. Во второй половине года ввиду отсутствия жестких ограничений компании более интенсивно возвращали сотрудников в офисы, многие возобновили проекты по расширению и/или смене офиса. По итогам 2021 года объем сделок аренды и купли-продажи составит 1,5 млн кв. м, что на 20% больше показателя за 2020 год, но все еще меньше рекордного 2019 года на 13%", — рассказала руководитель отдела офисных помещений CBRE Елена Денисова.

При этом наиболее востребованными остаются офисы класса А — возможно потому, что на экспансию ориентированы преимущественно крупные компании. Те, кто обычно снимает более дешевые помещения, пока не двигают показатели вперед.

"Респонденты отмечают существенно возросший спрос на качественные площади на фоне низкого уровня текущего нового строительства. Участники рынка прогнозируют дальнейшее снижение ввода в следующем году и дефицит качественного предложения в 2023–2024 годах", — говорится в отчете PwC.

Главным трендом развития сегмента стало строительство под заказчика.

"Если бы можно было охарактеризовать рынок офисной недвижимости 2021 года одним словом, то это определенно было бы "built-to-suit". По предварительным данным декабря, с начала года было введено 563 тыс. кв. м офисных площадей, 71% из которых представлен объектами, построенными под заказчика", — отметила аналитик Cushman & Wakefield Полина Афанасьева.

Оценки аналитиков JLL несколько отличаются, хотя тренды отмечены те же.

"По итогам 2021 года объем введенных бизнес-центров составит 630 тыс. кв. м, против 224 тыс. в прошлом году. В 2022 году (...), по нашим прогнозам, суммарный ввод составит около 600 тыс. кв. м. Стоит отметить, что в 2021 году 50% офисных площадей были построены под конкретного клиента либо под себя, что является абсолютным максимумом за всю историю наблюдений", — рассказал руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений JLL Дмитрий Клапша.

"В спекулятивном сегменте рынка все еще наблюдается тенденция к переносу сроков ввода. Это связано не с низким спросом, а с административным фактором: сроки зачастую приходится сдвигать из-за долгой процедуры согласования и получения разрешительной документации", — говорится в отчете Knight Frank.

Доля свободных площадей за год снизилась и в классе А, и в классе В — в среднем на 1,5 п. п. К концу года, по данным аналитиков, она составит 8,6–8,8%, а в 2022 году может вырасти до 9,5–10% при условии ввода новых крупных объектов и менее активного спроса.

Ставки аренды при этом за год выросли в среднем всего на 6%, но очевидно, что из-за инфляции они будут расти и дальше.

"По нашим оценкам, в 2022 году ставка будет 22 800 руб./кв. м/год. Объем заключенных в 2021 году сделок превышает показатель 2020 года на 25% и составляет уже более 1,8 млн кв. м. При этом в следующем году мы ожидаем более сдержанный объем спроса на уровне 1,7 млн кв. м, так как отложенный спрос 2020 года реализовался в 2021 г.", — рассказала Полина Афанасьева. Схожие оценки дают и в JLL.

### ***Склады: горячая тема***

А вот в сегменте складской недвижимости по-прежнему все хорошо. Онлайн-торговля растет, и склады называют одним из основных бенефициаров коронакризиса — лучше дела обстоят только в жилищном строительстве. При этом особой нишей России, по данным рейтинга PwC, стали склады "последней мили".

Рост рынка прогнозируют как минимум еще на два года. Однако часть экспертов опасается как раз того, что вслед за перегревом рынка электронной коммерции окажется перегрет и рынок складской недвижимости.

"Второй год подряд мы наблюдаем уникальные сделки и с точки зрения площадей, и с точки зрения объектов, стремительное развитие новых форматов складских комплексов и активное строительство классического класса А, неудержимый рост ставок аренды и

вымывание с рынка практически всех свободных площадей", — отметила аналитик Cushman & Wakefield Екатерина Ногай.

В одном только Московском регионе, по данным компании, по итогам 2021 года будет введено в эксплуатацию порядка 1 млн кв. метров складских помещений — на 20% больше, чем годом ранее (и вообще это пятилетний рекорд). Спрос при этом достигнет 2,5 млн кв. метров — и это исторический максимум, причем предыдущий рекорд был достигнут в 2020 году. В следующем году ожидаются новые достижения: ввод 1,3 млн кв. метров, из них 77% на свободный рынок не выйдут (built-to-suit).

В Москве и области свободными сейчас остаются менее 1% складских помещений, заявила Екатерина Ногай, и это несмотря на постоянный рост ставок аренды. За склады класса А просят уже в среднем 5300 руб. за кв. м в год — в январе было 4100 руб. И изменения этой тенденции в 2022 году аналитики не ожидают. Опять же, инфляция.

"Мы ожидаем роста ставок аренды и в 2022 году. Так в Московском регионе к концу года максимальная базовая ставка аренды для объектов около А107 достигнет 6 тыс. рублей за кв. м в год. Основным фактором роста ставок остается крайне низкая доля свободных площадей — менее 0,5% в начале 4-го квартала", — рассказал руководитель отдела складских и промышленных помещений JLL Евгений Бумагин.

По мнению экспертов JLL, уровень вакансий в 2022 году упадет до 0,3–0,4%, а из-за роста ставок (то есть затрат ритейлеров на логистику) вырастут и цены на многие группы товаров. Такова цена рекордов.

"В 2021 году мы наблюдаем сразу два установленных рекорда: минимальная вакансия за 13 лет и максимальная ставка аренды за всю историю наблюдений за рынком. К концу года ожидается, что рекорд по объему спроса также будет побит. Складской рынок находится на подъеме и предпосылок для глобального изменения ситуации нет", — подчеркнул директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank Russia Константин Фомиченко.

Еще одна примета 2021 года: на складской рынок приходят новые игроки.

"Складские проекты запускают девелоперы из других сегментов, а девелоперские компании, реализующие проекты в других регионах, выходят на рынки Москвы и Петербурга. Кроме того, владельцы земельных участков задумываются об инвестициях в логистику и прорабатывают складские проекты. Обновление пула игроков — один из показателей "золотых времен". В последний раз аналогичная ситуация наблюдалась в 2013 году", — добавил руководитель отдела складской и индустриальной и недвижимости CBRE Антон Алябьев.

### ***Гостиницы: лучше жить в глухой провинции у моря***

Курортная гостиничная недвижимость бьет рекорды, городские отели — увы.

Границы все еще закрыты, периодически вводят ограничения и на внутренний туризм, организаторы деловых мероприятий ловят редкие окна, когда можно собрать людей очно. Так что сильнее всего пострадали отели в Москве и Санкт-Петербурге.

А вот для курортных гостиниц пандемия остается Клондайком.

"В Сочи 2021 год был еще успешнее, чем 2020, при том, что и в 2020 году Сочи показал рост по сравнению с 2019 годом по доходности на номер (+18,5% к показателю 2019 года) за счет роста средней цены продажи номеров", — рассказала руководитель департамента гостиничного бизнеса и туризма Cushman & Wakefield Марина Смирнова.

Причем аналитики отметили рост спроса не только на гостиничные номера, но и на покупку курортной недвижимости, жилье в Краснодарском крае и вообще все, что есть.

Ориентированные на международный и деловой туризм Москва и Санкт-Петербург пока восстанавливаются медленнее.

"В 2021 году гостиничный рынок Москвы продемонстрировал приближенный к 2019 году показатель среднего тарифа и прирост в сравнении с 2020 годом на 13%. Средний тариф в сегментах люкс и верхнем пределе высокого ценового сегмента растет, в то время как в остальных сегментах наблюдается падение от 11 до 28%. Показатель загрузки плавно рос во всех ценовых сегментах, достигнув 60% по рынку в целом", — рассказала старший директор CBRE Россия Ирина Ушакова.

В целом по России, по ее словам, за год открылось восемь брендированных гостиниц в семи разных городах, суммарная емкость — 966 номеров. На 2022 год только в Москве заявлено 10 современных гостиничных объектов более чем на 1300 номеров.

В целом же итоги года на рынке коммерческой недвижимости лучше всего охарактеризовал руководитель практики по сопровождению сделок в сфере недвижимости РwC в России Саян Цыренов: "Каждый сегмент рынка недвижимости находится в своей части цикла в постпандемийное время. Даже главные бенефициары прошлых полутора лет по-разному смотрят на 2022 год: все игроки из складской недвижимости продолжают верить в рост показателей арендных ставок и продаж, а значительная часть жилых девелоперов уже ожидает стагнацию рынка после ограничения льготной ипотеки".

**Источник:** [https://realty.interfax.ru/ru/analytics/market\\_overview/133097/](https://realty.interfax.ru/ru/analytics/market_overview/133097/)

### ***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 Iformat 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 начало 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                                              | 12,701 – 106,707                         | 45,981                          |
| Ленинский              | 25                     | 4,4                                               | 14,062 – 88,785                          | 35,000                          |
| Советский              | 152                    | 26,6                                              | 6,167 – 199,980                          | 39,801                          |
| Металлургический       | 22                     | 3,9                                               | 12,482 – 70,0                            | 30,604                          |
| Тракторозаводский      | 38                     | 6,7                                               | 3,8 – 106,667                            | 45,586                          |
| Центральный            | 112                    | 19,6                                              | 10,909 – 158,824                         | 56,767                          |
| Итого по г. Челябинску | 570                    | 100                                               | 0,599 – 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.

Скриншоты веб-страниц с сайтов Avito.ru и Cian.ru, посвященные продаже офисных помещений в Челябинске.

**Скриншот 1: Avito.ru**

Адрес: [https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam/ofis-ASgBAQICAUSwCNJW](https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/ofis-ASgBAQICAUSwCNJW)

Навигация: Для бизнеса, Магазины, Авито Про, Помощь, Мои объявления, Разместить объявление

Поиск: Коммерческая недви... Челябинск Район Найти

Челябинск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Офис

### Продажа офисных помещений в Челябинске 571

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 571 объявление

Показать объявления на карте

По умолчанию

**Продам офисное помещение, 6989.4 м²**  
**139 000 000 Р** 19 887 Р за м²  
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  
2 дня назад

Сообщения

**Скриншот 2: Cian.ru**

Адрес: [https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&district\[0\]=312&engine\\_version=2&m2=1&offer\\_](https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=312&engine_version=2&m2=1&offer_)

Навигация: Аренда, Продажа, Новостройки, Коммерческая, Ипотека, Ещё

Поиск: 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

**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

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 Челябинске Купить офисное помещение

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

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

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

Купить Офис Цена: от до Р 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 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 м<sup>2</sup>**  
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть  
Класс А 1



**Офис 96 м<sup>2</sup> за 4,9 млн. руб.**  
Включая НДС 816666 руб. · 51 042 руб. за м<sup>2</sup>  
**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 многоэтажного жилого дома с отдельным входом. - Дом внутри квартала улиц Кыштымская/ пр. Победы, ул. Каслинская. Это спокойное...

+7 958 754-89-... В избранное

Показать телефон  
Написать  
Документы агентства проверены

вчера



**Офис 391 м<sup>2</sup> за 10 млн. руб.**  
УСН · 25 575 руб. за м<sup>2</sup>

Онлайн-показ

https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/268955327/

Яндекс Купить офис в Челябинске Купить офисное помещение

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

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

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

Купить Офис Цена: от до Р 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 Показать объекты Сохранить

Ленинский

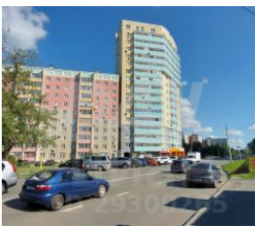
Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

### Купить офис в Челябинске в районе Ленинский

Найдено 9 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
**35 000 Р за м<sup>2</sup>**  
Калькулятор офиса

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-... В избранное

Показать телефон  
Написать  
Дан-Ритейл  
Профи PRO  
Документы агентства проверены

вчера



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

Показать телефон

Отзыв о сайте

Яндекс Купить офис в Челябинске Купить офисное помещение

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

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

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

Купить Офис Цена: от до Р 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 Показать объекты Сохранить

Ленинский

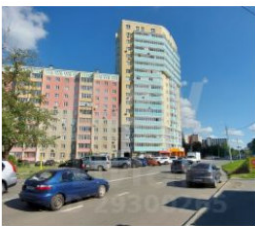
Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

### Купить офис в Челябинске в районе Ленинский

Найдено 9 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
**35 000 Р за м<sup>2</sup>**  
Калькулятор офиса

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-... В избранное

Показать телефон  
Написать  
Дан-Ритейл  
Профи PRO  
Документы агентства проверены

вчера



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

Показать телефон

Отзыв о сайте

Яндекс

Купить офис в Челябинской

Купить офисное помещение

+

← → ↻ 🏠

🔒

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

🔍 ⬇️ 📄 🛒 🇷🇺 ☰

🌐 Автобилеты 📄 Главная страница Ян... 📄 Сервисы Яндекса 📄 Начальная страница 📄 Калькулятор стоимо...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

🗨️ 💬 ❤️ 🔍 🔔

[+ Разместить объявление](#)

Купить **Офис**

Цена:  от  до  **₽ за м²** Площадь:  от  до  **м²** ☐ От собственника

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

Советский ✕

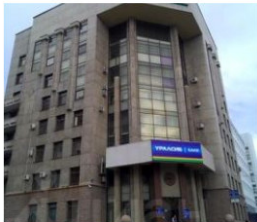
Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

## Купить офис в Челябинске в районе Советский

Найдено 50 объявлений [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска  
**39 801** **₽ за м²**  
[Калькулятор офиса](#)

Рекомендуем посмотреть  
Класс **A** ..... 2



**Офис 6 200 м² за 120 млн. руб.**  
Включая НДС 20000000 руб. · 19 355 руб. за м²  
**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-...](#) [❤ В избранное](#) [⚠](#)

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)  
УРАЛСИБ  
Опытный **PRO**  
✓ Документы  
агентства проверены  
5 часов назад

[Отзыв о сайте](#)

**Офис 6 989,4 м² за 139 млн. руб.**  
Включая НДС 23166666 руб. · 19 887 руб. за м²

[Показать телефон](#)

Яндекс

Купить офис в Челябинской

Купить офисное помещение

+

← → ↻ 🏠

🔒

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

🔍 ⬇️ 📄 🛒 🇷🇺 ☰

🌐 Автобилеты 📄 Главная страница Ян... 📄 Сервисы Яндекса 📄 Начальная страница 📄 Калькулятор стоимо...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

🗨️ 💬 ❤️ 🔍 🔔

[+ Разместить объявление](#)

Купить **Офис**

Цена:  от  до  **₽ за м²** Площадь:  от  до  **м²** ☐ От собственника

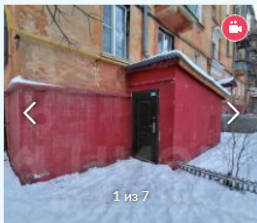
**Челябинск** **Район**  Город, адрес, метро, район или шоссе ☒ Рядом с городом Ещё фильтры [Показать объекты](#) [Сохранить](#)

Металлургический ✕

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

## Купить офис в Челябинске в районе Металлургический

Найдено 8 объявлений [По умолчанию](#) [На карте](#)



**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...  
[+7 909 080-09-...](#) [❤ В избранное](#) [⚠](#) [📄](#) [🔍](#) [...](#)

[Онлайн-показ](#)  
[Показать телефон](#)  
[Написать](#)  
**ИНВЕСТОР**  
✓ Документы  
агентства проверены  
три дня назад



**Офис 166 м² за 7 млн. руб.**  
Включая НДС 1166666 руб. · 42 169 руб. за м²  
**Челябинск**  
Челябинская область, Челябинск, р-н Металлургический, мкр. Бакал, улица Калмыкова, 14А  
Продается коммерческое помещение в металлургическом районе города челябинска по улице Пети колмыкова. Общей площадью 166 кв. Половина площади помещения на данный момент занимают арендаторы. В помещении нет ремонта. На данный момент помещения не отапливается, тепло...  
[Показать телефон](#)  
[Написать](#)  
✓ Документы  
агентства проверены

Яндекс Купить офис в Челябинске Купить офисное помещение

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&district[0]=317&engine\_version=2&m2=1&offer...

Авиабилеты Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс 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

Тракторозаводский

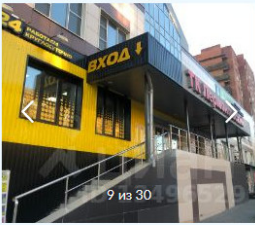
Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

### Купить офис в Челябинске в районе Тракторозаводский

Найдено 12 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
**45 586 Р 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...

+7 912 470-21-... В избранное

Показать телефон

Дом  
Опытный PRO  
Документы агентства проверены

три дня назад



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

Онлайн-показ

Передача данных с www.google.ru...

Яндекс Купить офис в Челябинске Купить офисное помещение

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&district[0]=318&engine\_version=2&m2=1&offer...

Авиабилеты Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс 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

Центральный

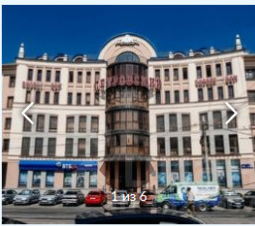
Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

### Купить офис в Челябинске в районе Центральный

Найдено 60 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
**56 767 Р за м²**  
Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть  
Класс B 4 Класс A+ 1



Офис 35 м² за 2,35 млн. руб.  
Включая НДС 391666 руб. · 67 143 руб. за м²

Челябинск  
БЦ «Петровский»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, улица Труда, 84

Добрый день! Предлагаем современный стильный офис для комфортной работы в самом центре города! А ТЕПЕРЬ К ОБЪЯВЛЕНИЮ! Продажа БЕЗ КОМИССИИ! Фотографии и описание соответствуют действительности. Интересный офис для творческих идей и людей. Этаж 6 - манса...

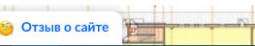
+7 958 740-17-... В избранное

Показать телефон

Написать

Документы агентства проверены

8 часов назад



Своб. назнач. от 283,2 м² до 1 054,3 м² от 26 904 000 Р  
УСН · от 95 000 Р за м²

Показать телефон

Отзыв о сайте

Яндекс

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

По состоянию на начало 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                                               | 200,0 - 590,0                              | 324                                         |
| Тракторозаводский      | 79                     | 6,4                                               | 175,5 - 1320,0                             | 450                                         |
| Центральный            | 421                    | 34,4                                              | 166,8 - 1866,8                             | 600                                         |
| Итого по г. Челябинску | 1225                   | 100                                               | 100,0 – 1555                               | 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.

Яндекс

Снять офис в Челябинске | Челябинск

Визуальные закладки

+

← → ↺ ↻

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam/ofis-ASgBAQICAUSwCNRWA

🔒

📄

🛒

🚗

🇷🇺

☰

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

Для бизнеса Магазины Авито Про Помощь Мои объявления 4 частное лицо Разместить объявление

Авито

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 · Офис

## Аренда офисных помещений в Челябинске 1 255

Недвижимость

Все квартиры

Квартиры в новостройках

Каталог новостроек

Квартиры в аренду

Квартиры посуточно

Дома, дачи, коттеджи

Комнаты

Коммерческая недвижимость

Земельные участки

Ещё

Купит

Снять

Вид объекта

☒ Офис

☐ Свободного назначения

☐ Торговая площадь

☐ Склад

Показать 1 тыс. объявлений

Показать объявления на карте

Свободного назначения, 81.6 м²

69 360 Р в месяц

850 Р в месяц за м²

без комиссии

ул. Татищева, 256

р-н Центральный

Торгово-офисное помещение в современном ЖК «Ньютон».

Правильная форма на колоннах, окна во двор и на ул. Татищева, черновая

Компания

4 дня назад

Сообщения

14:52 04.02.2022

↑ ↓ 🇷🇺

Яндекс

Снять офис в Челябинске | Челябинск

Снять офис в Челябинской об

+

← → ↺ ↻

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...

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

Снять Офис 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

### 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 C 4 Класс B 3 Класс A 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

14:54 04.02.2022

↑ ↓ 🇷🇺

Яндекс

Снять офис в Челябинске | Циан

Снять офис в Челябинской об |

+

← → × ↻

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=rent&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

👤

Снять ▼ Офис ▼

Цена:  от  до  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

Курчатовский

×



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](#)

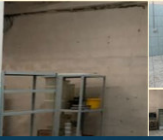
Средняя цена в результатах поиска

6 000 Р за м² в год

Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс B ..... 3    Класс B+ ..... 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

Яндекс

Снять офис в Челябинске | Циан

Снять офис в Челябинской об |

+

← → ↻

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=rent&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

👤

Снять ▼ Офис ▼

Цена:  от  до  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

Ленинский

×



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 Ленинский

Найдено 16 объявлений [↑↓ По умолчанию](#) [📍 На карте](#)

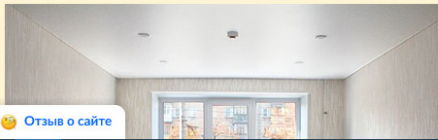
Средняя цена в результатах поиска

3 870 Р за м² в год

Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс B ..... 2    Класс B+ ..... 1



Офисы на 1 линии.

Офис 17,7 м² за 9 735 руб./мес.

Включая НДС 1611 руб. · 6 600 руб. за м² в год

Челябинск

БЦ «Южуралстройсервис»

Челябинская область, Челябинск, р-н Ленинский, улица Гагарина, 51

Показать телефон

Написать

✓ Документы агента  
проверены

Отзыв о сайте

Яндекс

Снять офис в Челябинске | Циан

Снять офис в Челябинской об

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

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

Циан

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

+ Разместить объявление

Снять Офис

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

Советский

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 Советский

Найдено 77 объявлений

По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска

6 000 Р за м² в год

Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс B 5 Класс C 4

От собственника

Отзыв о сайте

Офис 462м² (1этаж) + Склад 558 м²

Своб. назнач. 997 м² за 157 526 руб./мес. · Под офис

УСН · 1 896 руб. за м² в год

Челябинск

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

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК

Проверено

14:57 04.02.2022

Яндекс

Снять офис в Челябинске | Циан

Снять офис в Челябинской об

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

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

Циан

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

+ Разместить объявление

Снять Офис

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

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 м² за 126 000 руб./мес.

УСН · 3 600 руб. за м² 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...

Онлайн-показ

Показать телефон

Написать

Жанна Пензина

Профи PRO

Документы агента проверены

3 недели назад

Отзыв о сайте

+7 919 120-29-...

В избранное

14:56 04.02.2022

Яндекс

Снять офис в Челябинске | Циан

Снять офис в Челябинской об |

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=rent&district[0]=317&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 Офис 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

Тракторозаводский

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 Тракторозаводский

Найдено 27 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
5 400 Р за м² в год

Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс В 3 Класс А 2 Класс А+ 1

Офис 651,2 м² за 370 000 руб./мес.  
Включая НДС 61666 руб. - 6 819 руб. за м² в год

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

Показать телефон

ПРОСПЕКТ

Профи PRO

Документы

Передача данных с www.google.ru...

Яндекс

Снять офис в Челябинске | Циан

Снять офис в Челябинской об |

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=rent&district[0]=318&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 Офис 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

Центральный

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 Центральный

Найдено 109 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
7 200 Р за м² в год

Калькулятор офиса

Рекомендуем посмотреть

Класс В 13 Класс С 3 Класс В+ 2

Класс А 5

Офис 244 м² 1 этаж Отдельный Вход  
Офис 244 м² за 117 700 руб./мес.  
УСН - 5 789 руб. за м² в год

Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, улица Сони  
Косой, 43А

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК

Ожидание ответа от idsync.admixer.co.kr...

Яндекс

## **Обзор рынка торговой недвижимости**

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

По состоянию на начало 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 Северо-восток), 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                                              | 5,676 – 141,509                          | 67,000                          |
| Курчатовский           | 106                    | 16,6                                              | 8,889 – 191,176                          | 66,155                          |
| Ленинский              | 45                     | 7,0                                               | 4,119 – 92,647                           | 42,500                          |
| Советский              | 96                     | 15,0                                              | 3,000 – 187,250                          | 67,308                          |
| Металлургический       | 32                     | 5,0                                               | 13,333 – 188,324                         | 50,415                          |
| Тракторозаводский      | 61                     | 9,5                                               | 11,931 – 115,068                         | 35,535                          |
| Центральный            | 178                    | 27,8                                              | 8,286 – 232,500                          | 71,323                          |
| Итого по г. Челябинску | 640                    | 100                                               | 3,000 – 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.

Яндекс

Купить торговое помещение, Купить торговую площадь, по

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam/magazin-ASgBAQICAUSw

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

Для бизнеса Магазины Авито Pro Помощь Мои объявления частное лицо Разместить объявление

Авито

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 · Купить · Торговая площадь

Продажа торговых помещений в Челябинске 640

Недвижимость

Все квартиры

Квартиры в новостройках

Каталог новостроек

Квартиры в аренду

Квартиры посуточно

Дома, дачи, коттеджи

Комнаты

Коммерческая недвижимость

Земельные участки

Ещё

Показать 640 объявлений

Показать объявления на карте

По дате

Купит

Снять

Вид объекта

☐ Офис

☐ Свободного назначения

☒ Торговая площадь

☐ Склад

Свободного назначения, 62 м²

2 000 000 Р 32 258 Р 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

Сообщения

Яндекс

Купить торговое помещение, Купить торговую площадь в

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

Купит Торг. площадь 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 торговых площадей в Челябинске

Купит торговую площадь в Челябинске в районе Калининский

Найдено 59 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска 67 000 Р за м²

Рекомендуем посмотреть

Street retail 7 В торговом комплексе 6 Класс В 4

Класс А 7

1 из 13

Своб. назнач. 72 м² за 3,15 млн. руб. · Под торговую площадь

Включая НДС 525000 руб. · 43 750 руб. за м²

Челябинск

БЦ «на ул. Косарева, 56А»

Челябинская область, Челябинск, р-н Калининский, мкр. Колхозный, улица Косарева, 56А

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...

+7 922 741-57 ...

В избранное

3 недели назад

Показать телефон

РиэлтСтройком

Опытный PRO

Документы

агентства проверены

Торговая площадь 93,7 м² за 7,9 млн. руб.

Включая НДС 1216666 руб. · 84 212 руб. за м²

Показать телефон

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости

--- 66 ---

город Челябинск 2022 год

Яндекс x Купить торговое помещение, x Купить торговую площадь в Ч x +

← → ↻ 🏠 [https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&district\[0\]=313&engine\\_version=2&m2=1&offer\\_](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 ▼ Торг. площадь ▼ 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 x

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа торговых площадей в Челябинске

### Купить торговую площадь в Челябинске в районе Курчатовский

Найдено 38 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
**66 115 Р за м²**

Рекомендуем посмотреть

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



1 из 21

Торговая площадь 500 м² за 10 млн. руб.  
Без НДС · 20 000 руб. за м²

Челябинск  
ТЦ «на ул. Бейвеля, 50»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Курчатовский, мкр. 54-й, улица Бейвеля, 50

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...

+7 958 741-26... В избранное

Показать телефон Написать Дан-Ритейл Профи PRO Документы агентства проверены

вчера

Отзыв о сайте

Торговая площадь 65,14 м² за 4,23 млн. руб.  
Включен НДС 705822 руб. 45 014 руб. за м²

Показать телефон

Яндекс x Купить торговое помещение, x Купить торговую площадь в Ч x +

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

Купить ▼ Торг. площадь ▼ 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

Ленинский x

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа торговых площадей в Челябинске

### Купить торговую площадь в Челябинске в районе Ленинский

Найдено 21 объявление По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
**42 500 Р за м²**

Рекомендуем посмотреть

|         |   |               |   |
|---------|---|---------------|---|
| Класс А | 2 | Street retail | 1 |
|---------|---|---------------|---|



Аренда торгового помещения 750-26-19

Торговая площадь 103,8 м² за 3,2 млн. руб.  
УСН · 30 829 руб. за м²

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...

+7 958 741-14... В избранное

Показать телефон Написать Дан-Ритейл Профи PRO Документы агентства проверены

вчера

Отзыв о сайте

Торговая площадь 103,8 м² за 3,2 млн. руб.  
УСН · 30 829 руб. за м²

Показать телефон

Яндекс x Купить торговое помещение, x Купить торговую площадь в Ч x +

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

Купить ▼ Торг. площадь ▼ 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

Ленинский x

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа торговых площадей в Челябинске

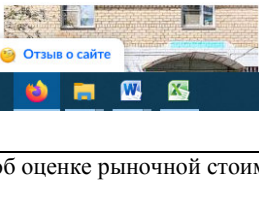
### Купить торговую площадь в Челябинске в районе Ленинский

Найдено 21 объявление По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
**42 500 Р за м²**

Рекомендуем посмотреть

|         |   |               |   |
|---------|---|---------------|---|
| Класс А | 2 | Street retail | 1 |
|---------|---|---------------|---|



Аренда торгового помещения 750-26-19

Торговая площадь 103,8 м² за 3,2 млн. руб.  
УСН · 30 829 руб. за м²

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...

+7 958 741-14... В избранное

Показать телефон Написать Дан-Ритейл Профи PRO Документы агентства проверены

вчера

Отзыв о сайте

Торговая площадь 103,8 м² за 3,2 млн. руб.  
УСН · 30 829 руб. за м²

Показать телефон

Яндекс

Купить торговое помещение, Купить торговую площадь в Ч

← → ↻ 🏠

🔒 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

👤

Купить Торг. площадь 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

Советский

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа торговых площадей в Челябинске

Купить торговую площадь в Челябинске в районе Советский

Найдено 53 объявления По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
67 308 Р за м²

Рекомендуем посмотреть

В торговом комплексе 10 Класс А 1 Класс В 1

Street retail 3



Торговая площадь 75 м² за 6,1 млн. руб.  
Включая НДС 1016666 руб. · 81 333 руб. за м²

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...

+7 901 245-62-... В избранное

Показать телефон Написать

✓ Документы агентства проверены

вчера

Отзыв о сайте

Торговая площадь 660 м² за 40 млн. руб.  
Включая НДС 6666666 руб. · 60 606 руб. за м²

Показать телефон

Яндекс

Купить торговое помещение, Купить торговую площадь в Ч

← → ↻ 🏠

🔒 https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&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

👤

Купить Торг. площадь 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

Металлургический

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа торговых площадей в Челябинске

Купить торговую площадь в Челябинске в районе Металлургический

Найдено 20 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
50 415 Р за м²

Рекомендуем посмотреть

Street retail 4 В торговом комплексе 3 Класс В 1



Торговая площадь 202 м² за 8,5 млн. руб.  
Включая НДС 1416666 руб. · 42 079 руб. за м²

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...

+7 958 741-26-... В избранное

Показать телефон Написать

Дан-Ритейл Профи PRO

✓ Документы агентства проверены

вчера

Торговая площадь 407 м² за 15 млн. руб.  
Включая НДС 2500000 руб. · 36 855 руб. за м²

Показать телефон

9438621.flv.doubleclick.net

Яндекс

Купить торговое помещение, Купить торговую площадь в Ч

← → ↻ 🏠

🔒 https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&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

👤

Купить Торг. площадь 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

Металлургический

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа торговых площадей в Челябинске

Купить торговую площадь в Челябинске в районе Металлургический

Найдено 20 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
50 415 Р за м²

Рекомендуем посмотреть

Street retail 4 В торговом комплексе 3 Класс В 1

Торговая площадь 407 м² за 15 млн. руб.  
Включая НДС 2500000 руб. · 36 855 руб. за м²

Показать телефон

Яндекс x Купить торговое помещение, x Купить торговую площадь в Ч x +

← → ↻ 🏠 [https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&district\[0\]=317&engine\\_version=2&m2=1&offer\\_](https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=317&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 ▼ Торг. площадь ▼ 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

Тракторозаводский x

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа торговых площадей в Челябинске

### Купить торговую площадь в Челябинске в районе Тракторозаводский

Найдено 21 объявление По умолчанию На карте

**Средняя цена в результатах поиска**  
35 535 Р за м²

**Рекомендуем посмотреть**  
В торговом комплексе ..... 3 Street retail ..... 2 Класс А ..... 1



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

Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Тракторозаводский, улица Ловина, 13

Помещение свободной планировки. Качественный ремонт. Есть мощности.

+7 912 310-89-... В избранное

Онлайн-показ  
Показать телефон  
Написать  
Арсенал  
Опытный PRO  
Документы агентства проверены

неделю назад



Отзыв о сайте

Торговая площадь 78 м² за 5 млн. руб.  
Включая НДС 833333 руб. · 64 103 руб. за м²

Онлайн-показ

Яндекс x Купить торговое помещение, x Купить торговую площадь в Ч x +

← → ↻ 🏠 [https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&district\[0\]=318&engine\\_version=2&m2=1&offer\\_](https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=318&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 ▼ Торг. площадь ▼ 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

Центральный x

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа торговых площадей в Челябинске

### Купить торговую площадь в Челябинске в районе Центральный

Найдено 62 объявления По умолчанию На карте

**Средняя цена в результатах поиска**  
71 323 Р за м²

**Рекомендуем посмотреть**  
Street retail ..... 7 Класс А+ ..... 4 Класс В ..... 1  
В торговом комплексе ..... 5 Класс А ..... 1



Своб. назнач. от 283,2 м² до 1 054,3 м² от 26 904 000 Р  
УСН · от 95 000 Р за м²

Челябинск  
ЖК «Манхэттен»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, улица Героя России А.В. Яковлева, 17А

Торгово-деловой комплекс Манхэттен. Площадь комплекса насчитывает 12 000 кв.м. в двух этажах. Ввод в эксплуатацию 31.12.2020 года. Под комплексом расположена подземная автостоянка. Здание оборудовано дебаркадерами под погрузку-разгрузку. ТК Манхэттен расположен...

|              |              |              |               |
|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 283,2 м²     | 371,3 м²     | 399,8 м²     | Ещё 1 площадь |
| 26 904 000 Р | 35 273 500 Р | 37 981 000 Р |               |

+7 931 232-29-... В избранное

РиэлтСтройком  
Опытный PRO  
Документы агентства проверены

4 месяца назад

Отзыв о сайте

Яндекс x Купить торговое помещение, x Купить торговую площадь в Ч x +

← → ↻ 🏠 [https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&district\[0\]=318&engine\\_version=2&m2=1&offer\\_](https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=318&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 ▼ Торг. площадь ▼ 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

Центральный x

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа торговых площадей в Челябинске

### Купить торговую площадь в Челябинске в районе Центральный

Найдено 62 объявления По умолчанию На карте

**Средняя цена в результатах поиска**  
71 323 Р за м²

**Рекомендуем посмотреть**  
Street retail ..... 7 Класс А+ ..... 4 Класс В ..... 1  
В торговом комплексе ..... 5 Класс А ..... 1



Своб. назнач. от 283,2 м² до 1 054,3 м² от 26 904 000 Р  
УСН · от 95 000 Р за м²

Челябинск  
ЖК «Манхэттен»  
Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, улица Героя России А.В. Яковлева, 17А

Торгово-деловой комплекс Манхэттен. Площадь комплекса насчитывает 12 000 кв.м. в двух этажах. Ввод в эксплуатацию 31.12.2020 года. Под комплексом расположена подземная автостоянка. Здание оборудовано дебаркадерами под погрузку-разгрузку. ТК Манхэттен расположен...

|              |              |              |               |
|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 283,2 м²     | 371,3 м²     | 399,8 м²     | Ещё 1 площадь |
| 26 904 000 Р | 35 273 500 Р | 37 981 000 Р |               |

+7 931 232-29-... В избранное

РиэлтСтройком  
Опытный PRO  
Документы агентства проверены

4 месяца назад

Отзыв о сайте

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

По состоянию на начало 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 типовыми 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                                              | 160,0 - 3100,0                             | 796                                         |
| Металлургический       | 84                     | 6,3                                               | 200,0 - 1456,3                             | 536                                         |
| Тракторозаводский      | 96                     | 7,2                                               | 149,0 - 3600,0                             | 718                                         |
| Центральный            | 351                    | 26,6                                              | 150,0 - 3000,0                             | 750                                         |
| Итого по г. Челябинску | 1325                   | 100                                               | 149,0 – 4167,0                             | 720                                         |

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there's a search bar with 'Коммерческая недви...' and a location filter set to 'Челябинск'. Below the search bar, there's a map of Chelyabinsk with a red pin indicating the location of the listed property. To the left of the map, there's a sidebar with various filters and categories. The main content area shows a detailed listing for an office space. The listing includes a title 'Офис 244 м² 1 этаж Отдельный Вход, Центр', a price '117 700 Р в месяц', and a description in Russian. There are also several small photos of the office interior.

Яндекс Снять торговое помещение, Снять торговую площадь в Ч

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

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 В       | 12 | В торговом комплексе | 7 | Класс А+ | 4 |
| Street retail | 7  | Класс А              | 4 | Класс В+ | 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 "Пятерочка", магазин верхней одежды O'HARA. Общая площадь предлагаемого помещения: 196 кв.м...

+7 991 200-10-... В избранное

Показать телефон

ПРОСПЕКТ  
Профи PRO  
Документы агентства проверены

три дня назад

Отзыв о сайте

Торговая площадь 80 м² за 64 000 руб./мес.  
Включая НДС 10640 руб. - 8 600 руб. за м² в год

Показать телефон

Яндекс Снять торговое помещение, Снять торговую площадь в Ч

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=rent&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

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

Курчатовский

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Аренда торговых площадей в Челябинске

### Снять торговую площадь в Челябинске в районе Курчатовский

Найдено 91 объявление По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
8 291 Р за м² в год

Рекомендуем посмотреть

|                      |    |         |   |          |   |
|----------------------|----|---------|---|----------|---|
| В торговом комплексе | 13 | Класс А | 3 | Класс А+ | 2 |
| Street retail        | 8  | Класс В | 3 |          |   |

Торговая площадь 510 м² за 300 000 руб./мес.  
Включая НДС 50000 руб. - 7 059 руб. за м² 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.

+7 991 200-14-... В избранное

Показать телефон

ПРОСПЕКТ  
Профи PRO  
Документы агентства проверены

три дня назад

Торговая площадь 156,2 м² за 144 329 руб./мес.  
Включая НДС 24055 руб. - 11 088 руб. за м² в год

Показать телефон

9438621.fls.doubleclick.net

Яндекс Снять торговое помещение, Снять торговую площадь в Че X

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\_type=rent&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

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

Ленинский

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Аренда торговых площадей в Челябинске

### Снять торговую площадь в Челябинске в районе Ленинский

Найдено 42 объявления По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска  
**8 921 Р за м² в год**

Рекомендуем посмотреть

|               |   |         |   |                      |   |
|---------------|---|---------|---|----------------------|---|
| Класс В       | 3 | Класс А | 2 | В торговом комплексе | 1 |
| Street retail | 2 |         |   |                      |   |

Торговая площадь 700 м² за 350 000 руб./мес.  
Без НДС - 6 000 руб. за м² 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...  
+7 958 741-26... В избранное

Показать телефон Написать  
Дан-Ритейл  
Профи Про  
Документы агентства проверены

Отзыв о сайте

Торговая площадь 55 м² за 48 000 руб./мес.  
УСН - 10 473 руб. за м² в год  
Показать телефон

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 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

Советский

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 м² в год**

Рекомендуем посмотреть

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

Торговая площадь 30,8 м² за 12 320 руб./мес.  
Включая НДС 2053 руб. - 4 800 руб. за м² 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

Яндекс x Снять торговое помещение, x Снять торговую площадь в Че x +

← → ↻ ↺ [https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal\\_type=rent&district\[0\]=315&engine\\_version=2&m2=1&offer](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 м² в год](#) Площадь: от до м² ☐ От собственника

Челябинск Район  ☒ 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 Металлургический

Найдено 35 объявлений [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска  
**6 429 Р за м² в год**

Рекомендуем посмотреть  
Street retail ..... 2 Класс В ..... 1



**Торговая площадь 200 м² за 100 000 руб./мес.**  
Включая НДС 16666 руб. - 6 000 руб. за м² в год  
Челябинск  
Челябинская область, Челябинск, р-н Металлургический, мкр. Бакал, улица Комаровского, 9  
Арт. 13537456 Арт. 50583314 Сдается в аренду 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. Площа...

[+7 958 741-26-...](#) [В избранное](#) [⚠](#)

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)  
Дан-Ритейл  
Профи PRO  
✓ Документы агентства проверены

вчера

От собственника  
[Отзыв о сайте](#)



**Торговая площадь 289,5 м² за 112 905 руб./мес.**  
Без НДС - 4 680 руб. за м² в год

---

Яндекс x Снять торговое помещение, x Снять торговую площадь в Че x +

← → ↻ ↺ [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) ☆

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  ☒ Рядом с городом Ещё фильтры [Показать объекты](#) [Сохранить](#)

Тракторозаводский x

---

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Аренда торговых площадей в Челябинске

## Снять торговую площадь в Челябинске в районе Тракторозаводский

Найдено 38 объявлений [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска  
**8 623 Р 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! Стекланные перегородки. Помещение имеет правильную прямоугольную форму, без лишних колонн, что позволит...

[+7 982 361-26-...](#) [В избранное](#) [⚠](#)

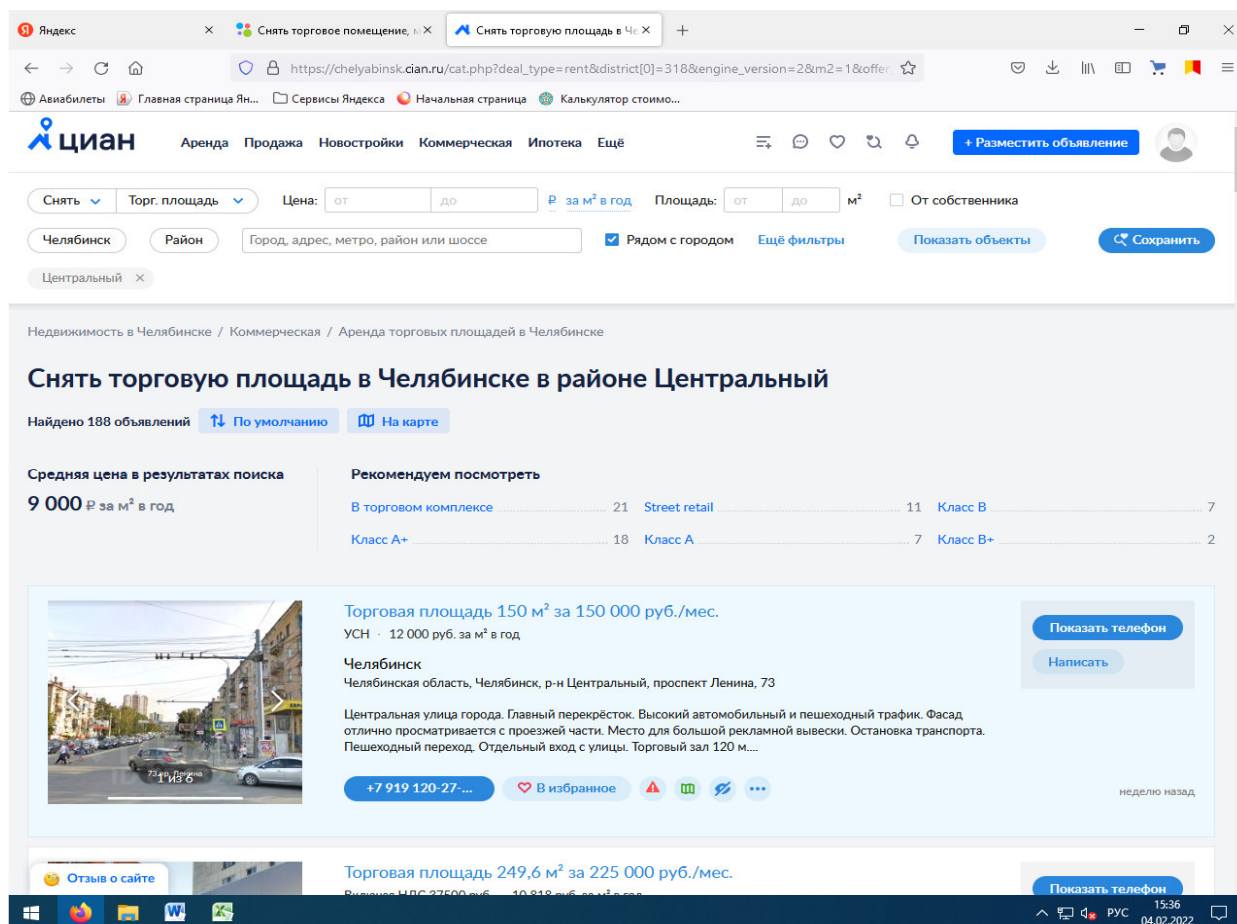
[Показать телефон](#)  
ПРОСПЕКТ  
Профи PRO  
✓ Документы агентства проверены

три дня назад

[Отзыв о сайте](#)



**Торговая площадь 651,2 м² за 350 000 руб./мес.**  
Включая НДС 58333 руб. - 6 450 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.cijan.ru>.

### **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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. текущая доходность торгово-офисных объектов, составляет в среднем 10,5-11,3%, 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***

В конце уходящего года офисный рынок чувствует себя уверенно. Ожидается, что объем ввода офисных площадей составит 700–720 тыс. кв. м. Для сравнения: в прошлом году этот показатель был в три раза меньше — 224,4 тыс. кв. м (по данным Knight Frank).

И все-таки рост нового предложения, увы, не сделает бизнес-центры намного доступнее для арендаторов: значительная доля новых офисов (от 15 до 30%) либо строится под конкретные компании, либо договоры аренды на них подписаны уже на этапе строительства, комментирует Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE. Офисные площади по-прежнему остаются дефицитным товаром.

Как рассказывают в Knight Frank, значительной части новых бизнес-центров вообще не пришлось заниматься поиском арендаторов: здания были возведены под нужды определенных компаний. Среди таких объектов — «Ростех-Сити», «Сбербанк-Сити» и «Два капитана». По подсчетам Полины Афанасьевой, аналитика Cushman & Wakefield, более 70% офисов в уходящем году было построено под заказчика, поэтому можно сказать, что офисный рынок в 2021 году работал под девизом built-to-suit.

Эксперты отмечают, что на офисном рынке сохраняется тенденция к переносу сроков ввода. «Виноват» в этом административный фактор: сроки ввода объекта нередко тормозятся долгой процедурой согласования и получения разрешительной документации.

Уходящий год продемонстрировал высокую активность арендаторов: многие компании, преодолев сложности первого года пандемии, продолжали развиваться, расширяли штат и старались арендовать офисы в наиболее востребованных локациях.

Наибольшим спросом традиционно пользуются офисы в пределах Садового кольца. По прогнозам Knight Frank, уровень чистого поглощения по итогам 2021-го способен составить 840–860 тыс. кв. м. Это не только более чем в три раза превысит результат прошлого года (262,1 тыс. кв. м), но и значительно опережает показатели допандемийных 2018–2019 годов (604 тыс. и 719 тыс. кв. м соответственно).

В компании Colliers подчеркивают, что в период пандемии появился интерес арендаторов к сервисным офисам. Как показал опыт уходящего года, такое качество, как гибкость, ценится не только в переговорах, но и в организации рабочего пространства.

Весомым фактором для арендаторов коворкингов служит и тот факт, что резидентам не приходится тратить на ремонт и отделку помещения. «Сейчас многие компании не знают, что будет завтра — новая волна пандемии или очередная самоизоляция. Поэтому возможность гибкого входа и выхода из арендных отношений дает импульс развитию коворкингов, — поясняет Евгений Шевкун, управляющий партнер строительной компании Keyfor. — Если раньше планы по развитию у компаний были долгосрочные, то теперь горизонт планирования сократился до одного года — трех лет. В случаях, когда сотрудников надо либо быстро вернуть в офис, либо, наоборот, перевести их на удаленную работу, гибкий формат — также удобное решение».

Тренды:

— Увеличился ввод офисных площадей (почти в три раза по сравнению с прошлым годом);

— арендаторы активны, спрос на офисы восстановился, уровень вакантных площадей снижается;

— договоры с будущими арендаторами подписываются заранее, до ввода объекта в эксплуатацию;

— растет доля объектов built-to-suit — увеличивается спрос на BTS-проекты;

— пользуются спросом сервисные офисы и гибкие рабочие пространства.

Благодаря высокому спросу на офисы свободных площадей на офисном рынке становится все меньше. По данным Cushman & Wakefield, доля свободных площадей по состоянию на декабрь — 8,6%, это меньше аналогичного показателя прошлого года на 1,5%.

Впрочем, считает Полина Афанасьева, к концу года уровень вакантных площадей за счет ввода новых объектов может подрасти до 8,8%. В Knight Frank прогнозируют, что в бизнес-центрах класса А уровень свободных площадей повысится до 9,4–9,6%.

Компаниям, планирующим переехать в бизнес-центр класса В, найти подходящий офис будет еще труднее: уровень вакантных площадей здесь всего 5,1–5,3%.

Ставки аренды в 2021 году вели себя вполне предсказуемо: в офисах, расположенных ближе к центру столицы, цены выросли, в «замкадных» бизнес-центрах — снизились. Как подсчитали аналитики Knight Frank, средневзвешенная ставка в классе А в бизнес-центрах внутри МКАД выросла на 11% — до 32,7 тыс. рублей за 1 кв. м в год. А вот в БЦ, расположенных за МКАД, средневзвешенная ставка снизилась на 6% и к концу 2021-го составила 14,3 тыс. рублей за 1 кв. м в год.

Средневзвешенная ставка на площади класса В, по оценкам CBRE, составила 17 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Диапазон запрашиваемых ставок аренды на помещения класса В в пределах ТТК варьируется от 13 до 40 тыс. рублей за 1 кв. м в год, от 6 до 25 тыс. рублей за «квадрат» в год — за пределами ТТК.

Прогнозы на 2022 год

- В 2022-м девелоперы планируют вывести на рынок более 800 тыс. кв. м офисов, а еще через год ввод новых БЦ может приблизиться к 1 млн кв. м (JLL).

- Уровень вакантных площадей вырастет до 9,5–10% — за счет менее активного спроса и ввода в эксплуатацию крупных БЦ (Cushman & Wakefield).

- Ставки аренды вырастут минимум на 10%. Максимальные ценники мы увидим в новых БЦ в сформировавшихся деловых районах (CBRE).

- Дополнительным фактором для увеличения ставок будет рост стоимости строительства (Knight Frank).

- В общем объеме новых офисов будет расти доля проектов built-to-suit.

Участники рынка торговой недвижимости провожают уходящий год без сожаления: он не был для них удачным. Из-за локдауна и торговым центрам, и стрит-ритейлу не один день пришлось скучать без посетителей. Сохранить арендаторов и избежать риска увеличения вакантных площадей удавалось только тем собственникам, которые были готовы идти на диалог с арендаторами и предоставлять им временные льготы.

Трафик в ТРЦ в 2021 году оставался низким, но, как отмечает Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений CBRE, по сравнению с прошлым годом наблюдалась более высокая конверсия: если человек пришел в торговый центр, он обязательно совершал хотя бы одну покупку.

По данным Knight Frank, общий объем предложения в Москве по итогам года может достигнуть 7,2 млн кв. м арендопригодной площади. Правда, при условии, что все заявленные к вводу проекты (353,2 тыс. кв. м GLA) будут сданы вовремя.

На середину декабря 2021 года, по оценкам Colliers, объем ввода новых торговых площадей в качественных ТЦ Москвы составил 281 тыс. кв. м, что на 28% меньше показателя 2020-го. До конца года ожидается открытие ТРЦ «Павелецкая Плаза», торговой галереи в ТРЦ «Город Косино», ТРЦ «Небо» и Vnukovo Premium Outlet. Вместе с тем из запланированного к вводу в 2021-м объема нового предложения почти 42% было перенесено на 2022–2023 годы.

Тренды:

- низкий трафик в ТРЦ (CBRE);

- рост свободных площадей в ТРЦ, ротация арендаторов (Cushman & Wakefield);

- стратегия ТРЦ — удержать арендаторов (Knight Frank); большинство новых объектов — торговые центры малого формата (10–30 тыс. кв. м GLA) (Knight Frank);

- переход части розницы в онлайн (CBRE);

- торговый центр воспринимается не столько как место для шопинга, сколько как досуговый центр — растет доля культурно-образовательных и спортивных функций в составе ТЦ (Knight Frank);

- открытие торговых центров в рамках ТПУ, куда администрация столицы привлекает инвесторов через торги (Knight Frank);

- временный отток арендаторов стрит-ритейла с центральных улиц (Colliers).

По мнению Надежды Цветковой, спровоцированный пандемией переход части розницы в онлайн не превратился в реальную угрозу для торговых центров. Посещение магазинов ведущих брендов остается важным для покупателя. Вместе с тем он не хочет воспринимать

торговый центр только как набор магазинов «в ассортименте» — люди приходят сюда, чтобы отдохнуть, провести время с семьей. Поэтому ТРЦ все большее внимание уделяют зонам отдыха и развлечений, детских игровых зон, увеличивают среди арендаторов количество кафе и ресторанов.

«Для торговых центров жизнеспособной моделью для сохранения уровня заполняемости становится усиление развлекательно-ресторанной инфраструктуры, но это влечет за собой потерю арендных ставок и затраты на реконцепцию», — напоминает Наталья Круглова, руководитель департамента продаж, советник генерального директора «Российского аукционного дома».

Как рассказали в Knight Frank, в уходящем году незначительно увеличилась активность со стороны новых международных торговых операторов: на российский рынок вышло 14 новых брендов, что чуть выше показателя 2020-го (13 брендов).

В течение 2021 года в торговых центрах отмечалась ротация арендаторов и увеличение доли свободных площадей. Как отмечает Евгения Сафонова, аналитик Cushman & Wakefield, за год доля свободных площадей в ТЦ Москвы выросла с 8,5 до 10%.

По оценкам Colliers, к концу года вакантность может вырасти с вводом в эксплуатацию ТРЦ, анонсированных на декабрь 2021-го, и достигнет примерно 11,5%. Если в топовых ТРЦ уровень свободных площадей не превышает 5%, в стабильно работающих ТЦ, введенных за последние 5–10 лет, уровень вакантных площадей колеблется в диапазоне 10–20%.

А вот новые объекты, как правило, открываются почти наполовину пустыми. Арендаторы приходят в них в течение одного–двух лет после открытия ТЦ.

По итогам 2021 года средние ставки аренды не показали выраженного роста. По данным CBRE, ставки аренды в топовых торговых центрах составляют около 200 тыс. рублей за 1 кв. м в год, при этом в части из этих ТРЦ ставки аренды в евро.

В ключевых моллах ставка аренды почти достигла допандемийного уровня — 83 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Как уточняют эксперты, темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости в ТЦ. Скорее всего, это произойдет не ранее 2023 года.

Совокупный объем площадей формата стрит-ритейл в Москве, по данным Knight Frank, сегодня составляет 792,4 тыс. кв. м, средний размер помещений — 166,3 кв. м. На центральных коридорах Москвы увеличилось количество международных брендов. Если в 2019–2020 годах на рынок столицы выходило всего по одному-двум брендам, в уходящем году свои магазины открыли уже шесть международных ритейлеров.

Евгения Мельникова, директор департамента инвестиционных сделок Point Estate, указывает, что в 2021 году на 10–20% выросла стоимость 1 кв. м помещений под стрит-ритейл в новых жилых комплексах. Цены на торговую недвижимость на вторичном рынке практически не изменились (в среднем по рынку рост составил не более 5%), но увеличился срок окупаемости — в среднем с 10 до 11 лет.

По оценкам Colliers, диапазон ставок аренды на Тверской улице варьируется от 48 до 215 тыс. рублей за кв. м в год, на Петровке — от 60 до 134 рублей за 1 кв. м в год, на Новом Арбате — от 46 до 129 тыс. рублей за 1 кв. м в год.

Прогнозы на 2022 год:

- В следующем году запуска крупных ТРЦ в столице не ожидается, объем ввода составит около 150 тыс. кв. м торговых площадей. В основном будут вводиться небольшие торговые объекты (Cushman & Wakefield).

- Объем ввода новых торговых площадей, по предварительным подсчетам, составит около 294 тыс. кв. м в 30 торговых объектах. Более половины нового предложения придется на районные ТЦ (Colliers).

- Уровень вакантных площадей будет оставаться в диапазоне 10–10,5% (Cushman & Wakefield).

- Доля онлайн-продаж останется высокой.

- Ритейлерам придется перестраиваться для работы в омниканальном режиме (CBRE).

- Постепенный рост посещаемости ТРЦ, восстановление оборотов ритейлеров к уровню 2019 года (JLL).

- Рост ставок аренды — в пределах 10–15% (JLL).
- Ограничения на посещение общественных мест без QR-кода приведут к снижению трафика в ТРЦ в краткосрочном периоде (CBRE).
- Торговая недвижимость продолжит поиски новых концепций и форматов общения с потребителем (CBRE).
- По мере восстановления рынка активнее будут строиться качественные ТЦ разных форматов: комьюнити-центры, региональные моллы, торговые центры в составе ТПУ (Knight Frank).
- Из-за ужесточения мер по борьбе с коронавирусом доля свободных помещений на главных торговых коридорах Москвы ранее I полугодия 2022 года не снизится (Knight Frank).

У собственников складской недвижимости есть не один повод за праздничным столом сказать спасибо уходящему году и произнести тост в его честь.

Рынок складской недвижимости Московского региона по итогам 2021 года поставит по меньшей мере два рекорда, утверждают аналитики Knight Frank. Во-первых, средневзвешенная ставка аренды на готовые складские площади в Московском регионе взлетела до 5,2 тыс. рублей за 1 кв. м в год triple net. Это абсолютный рекорд за всю историю складского рынка.

Во-вторых, как подсчитали в CBRE, по итогам 2021-го спрос приблизится к 4 млн кв. м, что в 1,6 раза больше, чем в 2020 году. Годовой объем строительства по итогам 2021-го достигнет 3 млн кв. м — это выше показателей прошлого года на 63%.

В 2021 году общий объем качественной складской недвижимости достиг 16,9 млн кв. м, по данным Knight Frank. Доля вакантных площадей снизилась до 0,4%, став минимальной с первого полугодия 2008-го. Нужно ли говорить о том, кто сегодня диктует условия на складском рынке?

Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной и недвижимости, называет еще один признак наступления «золотого века» на складском рынке: приход на рынок новых игроков. Пока региональные девелоперы делают первые шаги на рынках обеих столиц, владельцы земельных участков внимательно изучают складские проекты.

Наибольшая часть складов сегодня возводится по принципу built-to-suit: 53%, или 453 тыс. кв. м, подсчитали в Knight Frank. Крупнейшим из таких объектов может служить склад для компании Ozon площадью 155 тыс. кв. м, построенный компанией «Ориентир».

Доля спекулятивных объектов составила 33% (283 тыс. кв. м). Об ажиотажном спросе на склады свидетельствует и тот факт, что большая часть спекулятивных складов находит своих арендаторов еще на этапе строительства.

О бурном развитии складского сегмента свидетельствует и появление складов нового формата. Онлайн-ритейл, который растет в геометрической прогрессии, диктует девелоперам новые правила, вынуждая строить фулфилмент-центры с увеличенной высотой потолков, дополнительной системой вентиляции и повышенной нагрузкой на пол.

Как подсчитали в CBRE, к концу 2021-го площадь всех фулфилмент-центров превысит 2 млн кв. м, а к 2024 году — 5,5 млн кв. м.

В этом году был запущен двухэтажный логистический комплекс на территории «PNK Парк Медведково». Антон Алябьев считает, что этот формат получит дальнейшее развитие на рынке.

Тренды:

— доля вакантных площадей снизилась до 0,4%, став минимальной с первого полугодия 2008-го;

— ставка аренды на склады побила рекорд за всю историю, достигнув 5,2 тыс. рублей за 1 кв. м в год triple net;

— складской рынок из рынка арендатора превратился в рынок арендодателя;

— годовой объем строительства по итогам 2021-го достигнет 3 млн кв. м;

— 53% складов возводится по принципу built-to-suit;

— на рынке появился первый двухэтажный логистический комплекс — на территории «PNK Парк Медведково»;

— на рынки Москвы и Санкт-Петербурга выходят региональные девелоперы.

Эксперты фиксируют повышенный интерес к складской недвижимости и со стороны инвесторов, чье внимание направлено как на новые проекты built-to-suit, так и на уже готовые объекты в наиболее востребованных локациях. Екатерина Ногай, аналитик Cushman & Wakefield, считает, что высокий спрос на склады сохранится и в следующем году, но 77% новых площадей будет построено по схеме built-to-suit. Так что проблема дефицита складских площадей сохранится.

По данным компании JLL, российские столицы — Москва и Санкт-Петербург — опередили остальные крупные города Европы по темпам роста арендных ставок на склады за период с III квартала 2020-го по III квартал 2021 года.

Евгений Бумагин, руководитель отдела складских и промышленных помещений JLL, говорит, что за это время арендные ставки увеличились на 22% в Санкт-Петербурге и на 18% — в Москве, и рост продолжается.

К середине IV квартала арендные ставки на готовые помещения в Московском регионе в удаленности около 30 км от МКАД (трасса А107) увеличились до 5,2 тыс. рублей за 1 кв. м в год (без НДС и операционных расходов). Как поясняет Екатерина Ногай, рост ставок связан с высоким спросом, дефицитом готового предложения на рынке и стремительным ростом стоимости строительства новых складских объектов.

«Очевидно, арендаторам придется резко увеличивать затраты, за исключением тех случаев, когда заключен долгосрочный неразрывный договор аренды, — подчеркивает Евгений Бумагин. — Подобная стратегия приведет к увеличению издержек на склад у ритейлеров, логистических и производственных компаний. Рост затрат на логистику приведет и росту стоимости конечной продукции».

Прогнозы на 2022 год

- Количество площадей, введенных в эксплуатацию, составит 1,3 млн кв. м, что станет очередным рекордом за последние шесть лет (+30% к показателю 2021 года) (Cushman & Wakefield).

- Доля свободных площадей не превысит 1% (Cushman & Wakefield).

- Рост ставок аренды продолжится. В Московском регионе к концу 2022-го максимальная базовая ставка аренды для объектов около трассы А107 достигнет 6 тыс. рублей за кв. м в год (JLL).

- В складских комплексах будут освобождаться блоки после переезда клиентов, заключивших договоры на BTS-проекты в 2020–2021 годах.

Преодолев трудности самоизоляции, рынок коммерческой недвижимости вполне оптимистично смотрит в 2022 год. Девелоперы активно строят новые бизнес-центры и склады, арендаторы готовятся к новоселью, торговые центры учатся развлекать посетителей. Главное, чтобы ситуация на рынке коммерческой недвижимости обрела равновесие и воплощению планов не помешали новые локдауны.

**Источник информации:** <https://chelyabinsk.cian.ru/stati-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-so-sderzhannym-optimizmom-smotrit-v-2022-j-322679/>

### 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений

#### ***Определение основных факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости***

Объект оценки позиционируется нами как объект торгово-офисного назначения (сегмент торгово-офисной недвижимости, подсегмент — «стрит-ритейл»). 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. — Нижний Новгород — 2020 г., «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая

недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г., «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. 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 – 2020 г., «Справочнике оценщика недвижимости -2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 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 – 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2019 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 и области, 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г., являются (см. таблицу 7 стр. 70):

Таблица 7. 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 к общей площади                                        | 0,03        |

## Определение диапазонов значения 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г., «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г., «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. 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 – 2020 г., «Справочнике оценщика недвижимости -2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 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 – 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2019 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 помещение 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

– Нижний Новгород – 2020 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 37% (таблица 79 стр. 177).

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 до 48% (см. табл. 135 на стр. 248 «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г.).

Значительное влияние на стоимость объектов торгово-офисного назначения оказывает фактор «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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. степень влияния фактора «состояния» оценивается примерно до 69% (таблица 191, стр. 303) в отношении объектов торгово-офисного назначения.

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. скидка к стоимости торгово-офисных помещений находящихся выше или ниже первого этажа может составлять до 72% (таблица 155 стр. 280).

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. скидка к стоимости торгово-офисных помещений, не оборудованных отдельной входной группой, по отношению к аналогичным объектам ее оборудованным может составлять примерно до 25% (таблица 158, стр. 283).

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   |

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

1. Эластичность спроса на данный вид имущества;
2. Состояние имущества;
3. Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую или меньшую сторону от средних значений.
4. Местоположение.

***Рассмотрим каждую из составляющих, влияющих на ликвидность оцениваемого объекта:***

1. Эластичность спроса. Эластичность спроса – это показатель, демонстрирующий изменение объема спроса на товар, при изменении цены предложения на него. Когда данный показатель больше 1, говорят о высокой эластичности данного товара по цене, иначе – товар характеризуется низкой эластичностью. Принимая во внимание инвестиционный характер коммерческой недвижимости (торгово-офисного назначения), а также основные мотивы покупателя, при приобретении недвижимости коммерческого назначения, можно предположить, что спрос на подобные активы эластичен в области понижения цен (то есть при понижении цен на недвижимость, спрос на нее изменяется на более существенную величину), и неэластичен в области повышения цен (то есть наблюдается менее существенное падение спроса при росте цен на недвижимость). Стоит заметить, что данная закономерность имеет место быть при исключении из внимания всех прочих факторов, влияющих на отношения на рынке купли-продажи недвижимости.  
С другой стороны, поскольку недвижимость коммерческого назначения (в частности, торговая и офисная), является одним из важнейших активов при осуществлении предпринимательской деятельности, однозначное влияние рассматриваемого фактора на степень ликвидности объекта, выявить не представляется возможным.
2. Состояние имущества. При приобретении имущества в собственность одним из ключевых факторов является заключение о его состоянии и возможности сиюминутного использования в коммерческих целях без осуществления дополнительных вложений. Рассматриваемое помещение расположено в подвале жилого здания, в помещении выполнены отделочные работы, то есть помещение находится в состоянии, готовом к эксплуатации, таким образом,

фактор «состояние имущества» положительным образом сказывается на ликвидности объекта оценки, повышая ее;

3. Масштабность. Оцениваемое помещение характеризуется площадью 178,7 м<sup>2</sup>, что входит в границы диапазона наиболее востребованных размеров торгово-офисных помещений. Однако выносить суждение о достаточности или избытке площадей необходимо на основании привязки к определенному виду деятельности. С точки зрения различных покупателей, приобретающих имущество для своих индивидуальных потребностей бизнеса, масштабность имущества может отличаться как в меньшую, так и в большую сторону. Таким образом, влияние данного фактора на ликвидность рассматриваемого имущества можно оценивать как нейтральное;
4. Местоположение. В общем случае, фактор местоположения является одним из предопределяющих при формировании, как цены, так и коммерческой привлекательности (ликвидности) объекта недвижимого имущества. Рассматриваемое помещение располагается на цокольном этаже многоквартирного жилого дома. Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Тракторозаводском районе г. Челябинска на первой линии ул. Танкистов недалеко от перекрестка с ул. Первой Пятилетки. Подъезд к зданию осуществляется непосредственно с первой линии ул. Танкистов. Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, школы, ведомственные учреждения, средне-специальные учебные учреждения), а также объектами складского и производственного назначения, в непосредственной близости от объекта оценки также расположены рынок «Грандстрой». На некотором удалении от объекта располагается парковая территория Сада Победы. Рассматриваемое местоположение характеризуется в целом довольно средним уровнем инвестиционной привлекательностью для потенциального покупателя коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения: объект находится на достаточно большом удалении от культурного, делового и исторического центра города, интенсивность транспортных и пешеходных потоков находится на достаточно среднем уровне, вдали от узнаваемых в пределах города и области объектов. Входная группа в помещение расположена со стороны пешеходного тротуара ул. Танкистов. Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале застройки, на первой линии районной автодороги, вдали от узнаваемых коммерческих и культурно-просветительских объектов, можно предположить, что его расположение характеризуется достаточно низкой узнаваемостью в масштабах города. Принимая во внимание особенности местоположения оцениваемого объекта, можно сделать вывод, что фактор «местоположение» оказывает в большей степени положительное влияние на формирование ликвидности Объекта оценки.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов, реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке.

На основании консультаций со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска и области, было установлено, что, как правило, срок реализации объектов коммерческого назначения (в частности, торгово-офисной), обладающих наиболее типичными для данного сегмента рынка характеристиками, составляет:

| Источник информации                                                          | Минимальный срок экспозиции объекта, мес. | «Типичный» срок реализации объекта, мес. | «Разумно долгий» срок реализации, мес. |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
| Риэлтерская компания «Prima invest», т. 8 (351) 210-40-10, Морозова Елена    | 4                                         | 8                                        | 24                                     |
| ООО Корпорация «АБИСКОН», т. 7 (351) 700 70 13, Оксана Иванова               | 2                                         | 5                                        | 18                                     |
| Агентство недвижимости «Инженер», т. 8 (351) 248-01-66, Татьяна Позныкова    | 1                                         | 4                                        | 12                                     |
| Агентство недвижимости "Дан-Инвест", т. 8 (351) 245-04-44, Валентин Корытный | 3                                         | 5                                        | 18                                     |

| Источник информации                                                         | Минимальный срок экспозиции объекта, мес. | «Типичный» срок реализации объекта, мес. | «Разумно долгий» срок реализации, мес. |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
| Агентство Недвижимости R.I.C.H.,<br>т +7 (351) 701-49-06, Александр Луценко | 2                                         | 6                                        | 18                                     |
| <b>Среднее значение, с учётом округления до целого</b>                      | <b>2</b>                                  | <b>6</b>                                 | <b>18</b>                              |

Минимальный срок экспозиции объекта представляет собой тот срок реализации подобных оцениваемому объектам, за который они могут быть реализованы при выставлении их на рынок по минимально возможной для продавца стоимости.

Наиболее вероятный («типичный») срок реализации объекта – был рассчитан как среднее значение типичного срока реализации подобных оцениваемому объектам по данным риэлторов на открытом конкурентном рынке, когда продавец не заинтересован в увеличении среднерыночной стоимости на какой-либо процент за счёт возможности ожидания (увеличения срока реализации) покупателя, а также не готов давать дополнительные скидки к стоимости объекта для более быстрой реализации.

«Разумно долгий» срок реализации - рассчитан как среднее значение максимального срока реализации объекта из указанных диапазонов, который предполагает продажу объекта, когда продавец заинтересован в увеличении среднерыночной стоимости на какой-либо процент за счёт возможности ожидания (увеличения срока реализации) покупателя готового купить объект по завышенной стоимости.

При этом, при расчёте средних сроков экспозиции подразумевается отсутствие каких-либо скрытых факторов, способных повлиять на коммерческую привлекательность объекта: наличие обременений или ограничений права, проблемы в договорных отношениях с контрагентами, гарантирующими коммуникационное обеспечение недвижимости и другие; стабильность экономической ситуации, конкурентное положение объекта на рынке. В случае, если действительный срок экспозиции превышает среднерыночный, типичный для объектов подобного рода, можно говорить о неадекватном рыночным условиям процессе ценообразования, либо о наличии скрытых факторов.

Для определения наиболее «типичного» срока экспозиции объектов оценки, необходимо осуществить проверку соответствия его характеристик характеристикам наиболее типичных объектов сегмента рынка торгово-офисной недвижимости. В соответствии с произведенным анализом рынка торгово-офисной недвижимости г. Челябинска (см. раздел 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки настоящего Отчета), наиболее типичными (наиболее распространенными) объектами являются торгово-офисные помещения, расположенные в районах (микрорайонах) с высокой деловой активностью и (или) достаточно интенсивными пешеходными и транспортными потоками, общей площадью от 30 до 70 кв.м и от 100 до 200 кв.м, с выполненным ремонтом улучшенного качества, расположенные на первых этажах и обладающих отдельной входной группой.

| № | Наименование характеристики | Наиболее типичное для сегмента рынка значение                                                  | Значение соответствующей характеристики объекта оценки                                                               | Вывод о соответствии характеристики объекта оценки среднерыночным значениям |
|---|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Местоположение              | Районы с высокой деловой активностью и (или) интенсивными пешеходными и транспортными потоками | Район с достаточно средней коммерческой привлекательностью, средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков | не соответствует                                                            |
| 2 | Размер                      | 30 – 70 кв.м<br>100 – 200 кв.м                                                                 | 178,7 кв.м                                                                                                           | соответствует                                                               |

| №                                                                               | Наименование характеристики | Наиболее типичное для сегмента рынка значение                                                 | Значение соответствующей характеристики объекта оценки             | Вывод о соответствии характеристики объекта оценки среднерыночным значениям         |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 3                                                                               | Внутренняя отделка          | стандартный ремонт простого или улучшенного качества в хорошем (удовлетворительном) состоянии | «улучшенная» отделка, находящаяся в неудовлетворительном состоянии | не соответствует                                                                    |
| 4                                                                               | Этажное расположение        | 1 этаж                                                                                        | цоколь                                                             | не соответствует                                                                    |
| 5                                                                               | Входная группа              | Отдельная входная группа                                                                      | Отдельная входная группа                                           | соответствует                                                                       |
| <b>Общий вывод о соответствии объекта оценки среднерыночным характеристикам</b> |                             |                                                                                               |                                                                    | <b>Соответствует по 2 параметрам из 5<br/>Не соответствует по 3 параметрам из 5</b> |

На основании консультаций со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества настоящего Отчета), было установлено, что при несоответствии (частичном несоответствии) объекта оценки наиболее типичному объекту сегмента рынка по 2-3 параметрам, «типичный» срок реализации объекта увеличивается примерно на 2-4 месяца (для осуществления дальнейших расчетов, с учётом степени расхождения и значимости факторов примем минимальное значение указанного интервала 2 месяца). Таким образом, наиболее «типичный» срок экспозиции объекта оценки, составляет  $6 + 2 = 8$  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 оцениваемого нежилого помещения является его использование как объекта торгово-офисного назначения (сегмент рынка торгово-офисной недвижимости – «стрит-ритейл»).

Стоимость объекта оценки, в данной оценке была определена как согласованный результат применения двух подходов:

- **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 рассматриваемому объекту недвижимости в связи с тем, что он не представляет собой отдельно стоящее здание (нежилое помещение является частью жилого здания). Определение доли затрат в общей стоимости строительства здания, приходящейся на оцениваемое встроенное помещение, 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. К тому же следует отметить, что на сегодняшний день коммерческая ценность здания (за счет особенностей местоположения, уровня инфраструктуры, «раскрученности» здания, интенсивности транспортных и людских потоков, ограниченности земельных ресурсов в данном месте и т.п.), частью которого является оцениваемое нежилое помещение гораздо выше, чем их реальная себестоимость строительства. 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 земельного участка, 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.

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 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 торгово-офисного назначения в городе Челябинске достаточно развит и на дату оценки в открытом доступе присутствуют предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому, расчет рыночной стоимости объекта 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 офисные и торговые помещения.

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>3</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.

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.

Объектом настоящей оценки является помещение торгово-офисного назначения:

| № | Наименование объекта права                                                                                                | Площадь объекта, кв.м | Тип помещения                                       | Этаж расположения |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|
| 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539 | 178,7                 | объект торгово-офисного назначения («стрит-ритейл») | цоколь            |

Источниками информации при подборе аналогов служили базы данных по продаже объектов торгово-офисного назначения, 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.

Для проведения метода сравнения продаж при оценке помещения торгово-офисного назначения, в данном отчете оценщиками были выбраны в качестве аналогов объекты соответствующего назначения, сопоставимые с оцениваемым объектом по назначению,

<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».

местоположению и конструктивным характеристикам. Подобренные 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 в центральной части 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.

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 «уторговование».

Величина скидки на уторговывание зависит от ликвидности объекта и степени активности (развитости) рынка. Оцениваемый объект представляет собой торгово-офисное помещение, расположенное на цокольном этаже многоквартирного жилого дома. 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 торгово-офисного назначения, 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 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. (см. подраздел 13.2.1 «Коллективное мнение оценщиков» раздела 13.2. «Значения скидок на торг на активном рынке» таблица 232 (стр. 344)):

Таблица 232

| Класс объектов                                                          | Активный рынок |                      |       |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------|
|                                                                         | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                               |                |                      |       |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)                           | 9,6%           | 5,5%                 | 13,7% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 9,6%           | 5,2%                 | 14,1% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 8,9%           | 4,4%                 | 13,3% |
| 4. Стрит-ритейл                                                         | 9,8%           | 5,0%                 | 14,6% |
| 5. Объекты свободного назначения                                        | 10,8%          | 5,9%                 | 15,6% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,3%          | 7,0%                 | 17,5% |

Для проведения дальнейших расчетов размер скидки на торг может быть определен на среднем уровне в размере 9,8%. 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. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г., факторы, определяющие местоположение единого объекта недвижимости, представлены следующим образом:

- 1) Местонахождение недвижимости в пределах города (раздел 10.1 Справочника, таблица 70, стр. 170). 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, таблица 83, стр. 181). 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) Близость к остановкам общественного транспорта (раздел 10.3 Справочника, таблица 91, стр. 186). 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г., степень влияния групп фактора местоположения находится в следующих диапазонах:

- Местонахождение единого объекта недвижимости в пределах города (раздел 10.1 Справочника, таблица 70, стр. 170) – 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  $1 / 0,73 = 1,37$  до  $1 / 0,57 = 1,75$  (от 37% до 75%), в среднем  $1 / 0,65 = 1,54$  (54%):

Таблица 70

| Отношение цен/арендных ставок<br>офисно-торговых объектов по<br>районам города по отношению к<br>самому дорогому району | Среднее<br>значение | Расширенный<br>интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                           |                     |                         |      |
| Центр города                                                                                                            | 1,00                | 1,00                    | 1,00 |
| Центры деловой активности                                                                                               | 0,91                | 0,86                    | 0,97 |
| Высотная (многоквартирная) жилая<br>застройка                                                                           | 0,82                | 0,77                    | 0,88 |
| Индивидуальные жилые дома                                                                                               | 0,74                | 0,68                    | 0,80 |
| Окраины города, промзоны                                                                                                | 0,65                | 0,57                    | 0,73 |
| Зоны автомагистралей                                                                                                    | 0,83                | 0,75                    | 0,90 |

- Расположение объекта относительно «красной линии» (раздел 10.2 Справочника, таблица 83, стр. 181) – 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  $1 / 0,91 = 1,1$  до  $1 / 0,76 = 1,32$  (от 10% до 32%), в среднем  $1 / 0,84 = 1,19$  (19%):

Таблица 83.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                                                                          |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,84             | 0,76                 | 0,91 |

- Близость к остановкам общественного транспорта (раздел 10.3 Справочника, таблица 91, стр. 186) – степень влияния данного фактора на стоимость объекта, расположенного близ автодорог с различной интенсивностью движения, находится в диапазоне от 1,09 до 1,23 (от 9% до 23%), в среднем 1,16 (16%):

Таблица 91.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                        | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена/удельная арендная ставка                                                                                                                                                                           |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок | 1,16             | 1,09                 | 1,23 |

Таким образом, существенное различие между сравниваемыми объектами по фактору местоположения может изменять стоимость объекта недвижимости в диапазоне от 1,658 (или 65,8%) до 2,841 (или 184,1%), в среднем 2,126 (или 112,6%).

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 удалённости 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.

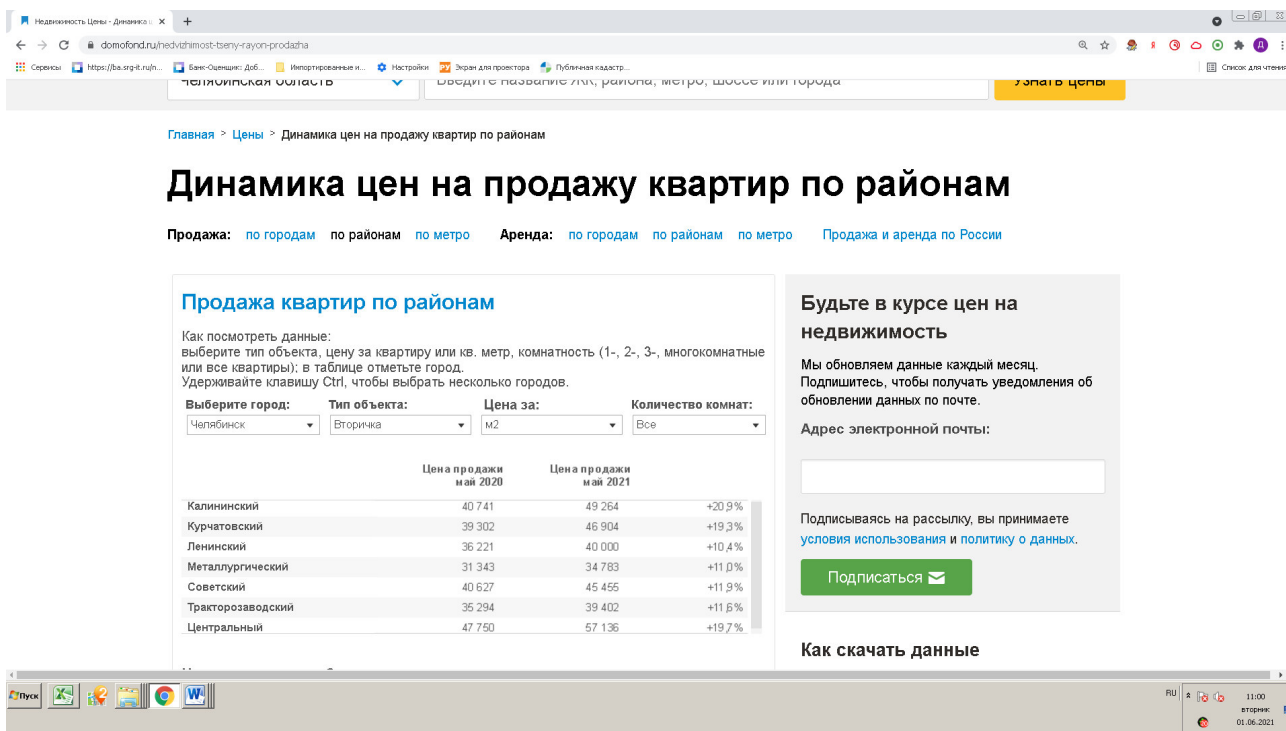
**Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «удалённость объекта от центральной части города»**

| 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                          | 49264                                                  | 1,1                                                             |
| Курчатовский                         | 46904                                                  | 1,05                                                            |
| Ленинский                            | 40000                                                  | 0,89                                                            |
| Металлургический                     | 34783                                                  | 0,78                                                            |
| Советский                            | 45455                                                  | 1,02                                                            |
| Тракторозаводский                    | 39402                                                  | 0,88                                                            |
| Центральный                          | 57136                                                  | 1,28                                                            |
| Все                                  | 44 706                                                 | 1                                                               |



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 0,78 до 0,87                                                              | 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 0,78 до 0,87: Металлургический.                   |
| от 0,88 до 0,97                                                              | 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 0,88 до 0,97: Тракторозаводский, Ленинский район. |
| от 0,98 до 1,07                                                              | 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 0,98 до 1,07: Курчатовский, Советский.            |
| от 1,08 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 1,08 до 1,17: Калининский.                        |
| 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. |
| 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.;<br>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;<br>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.;<br>Транспортная инфраструктура: асфальтированные дороги хорошего качества; в ближайшем окружении присутствуют остановки общественного транспорта;<br>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, поблизости 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.;<br>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;<br>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.<br>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 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.<br>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 (Bi) |
|----------|---------------|----------------------------------------------|-------------------|
| 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. находится в диапазоне от 1,658 (или 65,8%) до 2,841 (или 184,1%), в среднем 2,126 (или 112,6%).

Таким образом, предельная корректировка на местоположение составит:

- в случае лучшего местоположения максимальная корректировка составит: 112,6%;

- в случае худшего местоположения максимальная корректировка составит:  $1 - 1 / (1 + 112,6\% / 100) = 53\%$ ;

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  $\Pi_y = 112,6\% / (4 / 0,01) = 0,282\%$

- в случае худшего местоположения базового объекта (объекта оценки) по сравнению с объектом-аналогом  $\Pi_y = 53\% / (4 / 0,01) = 0,133\%$ ;

Таким образом, при ранжировании по выбранным критериям фактора местоположения объекта оценки и объектов-аналогов, в соответствии с балльной 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  $S_o$ ,  $S_{ai}$  – суммарный балл по фактору местоположения объекта оценки и объектов-аналогов соответственно.

**Корректировка на назначение помещений.** Подобранные аналоги и объекты оценки, это торгово-офисные объекты, расположенные в нежилых зданиях одного класса («стрит-ритейл»), поэтому поправка не применяется.

**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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. для торгово-офисных объектов в подразделе 11.7 «Элемент сравнения – физическое состояние объекта» (табл. 190, стр. 302):

Таблица 190

| Наименование коэффицента                                                                                                                                             | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                                                                        |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии                                  | 1,22             | 1,15                 | 1,30 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72             | 0,65                 | 0,80 |

| Обратная корректировка (инт.)    |
|----------------------------------|
| 1 / 1,22 = 0,82<br>(0,77 – 0,87) |
| 1 / 0,72 = 1,39<br>(1,25 – 1,54) |

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 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. в подразделе 11.4 «Элемент сравнения – этаж расположения» для торгово-офисных объектов (таблица 155, стр. 280):

Таблица 155

| Наименование коэффициента                                                                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                                      |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже | 0,83             | 0,77                 | 0,89 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже          | 0,74             | 0,67                 | 0,80 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже         | 0,67             | 0,58                 | 0,76 |

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{э}} = \left( \frac{\text{Э}_{\text{оо}}}{\text{Э}_{\text{оа}}} - 1 \right) \cdot 100\%,$$

где  $K_{\text{э}}$  – корректировка на этаж расположения;

$\text{Э}_{\text{оо}}$ ,  $\text{Э}_{\text{оа}}$  – этаж расположения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно

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 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. Данная корректировка рассчитывается на основе анализа рынка строительных услуг и материалов в г. Челябинске. Анализ представляет собой большой объём информации о ценах строительного рынка г. Челябинска и области, поэтому не может быть приложен к данному Отчету. Для анализа оценщик использовал ценовые данные следующих организаций г. Челябинска:

| Наименование фирмы, адрес, телефон, интернет-страница                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фирма «ПрофОфис», г. Челябинск, Свердловский просп., 16, т. +7 958 111 72 93<br><a href="https://chelyabinsk.remont-ofisov-v.ru/">https://chelyabinsk.remont-ofisov-v.ru/</a>                                                        |
| Компания «Во-ремонт», г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 23б, оф. 728, т. 8 (351) 776-26-80,<br><a href="http://chelyabinsk.voremont.com/remont-kvartiryi/">http://chelyabinsk.voremont.com/remont-kvartiryi/</a>                       |
| СК «Эверест», г. Челябинск, ул. Рождественского 13/1, офис 429, т. +7 (351) 326-70-37<br><a href="http://chel.evereststroj.ru/">http://chel.evereststroj.ru/</a>                                                                     |
| Фирма «Центр евроремонта», г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 19, офис 225, тел. 2486684, 7500526,<br><a href="https://www.euroremont74.ru/Prays-list/Obshchiyprays-list">https://www.euroremont74.ru/Prays-list/Obshchiyprays-list</a> |
| Торгующие фирмы и организации, ценовая информация по которым представлена на сайте<br><a href="http://chel.pulscen.ru">chel.pulscen.ru</a>                                                                                           |

Ниже представлены лишь выдержки и итоговые усреднённые данные по некоторым позициям данного анализа.

В общем случае на рынке можно выделить следующие виды отделки:

- эксклюзивная отделка: отделка по специально разработанному дизайн-проекту с применением редких и дорогих отделочных материалов и покрытий. Стоимость такой отделки может колебаться в диапазоне от 10 до 15 тысяч рублей на 1 м<sup>2</sup>;
- евроотделка: пол – коммерческое покрытие (паркет, кафельная плитка улучшенного качества, керамогранит), стены – обои под покраску, стеновые панели, потолок - подвесной потолок «Армстронг», подвесной из ГКЛ листов, натяжной потолок улучшенного качества с комбинированным освещением; стоимость такой отделки для нежилых помещений, составляет около 10000 руб./м<sup>2</sup> (на основе анализа рынка ремонтно-строительных услуг в Челябинской области по общедоступным данным и нормативным документам);
- улучшенная отделка: пол – линолеум, кафельная плитка простого качества, стены – обои хорошего качества, окраска улучшенного качества, потолок – окраска, подвесной потолок «Армстронг», плитка ПВХ, натяжной потолок простого качества; стоимость такой отделки для нежилых помещений составляет около 6000 руб./м<sup>2</sup>;
- простая отделка – пол - бетонный, линолеум, стены - простые бумажные обои, масляная окраска, потолок – окраска, стоимость такой отделки для нежилых помещений составляет 3000 руб./м<sup>2</sup>, в случае если помещению требуется ремонт с полной заменой отделочных покрытий, она приравнивается к черновой отделке;
- черновая отделка - выполнена цементная стяжка пола и штукатурка стен; стоимость такой отделки для нежилых помещений составляет 1800 тыс. руб./м<sup>2</sup>;
- без отделки – стоимость отделки приравнивается к 0 руб./м<sup>2</sup>.

Представленные выше значения стоимости производства внутренней отделки различного типа (класса качества), подтверждаются так же данными исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред.

Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. (см. раздел 11.9 «Информация о стоимости ремонтных работ для определения стоимостных поправок» стр. 317-325 Справочника)

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:

$$\Pi = [C_o * (100\% - I_o) / 100\% - C_a * (100\% - I_a) / 100\%] * S_a,$$

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. в подразделе 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» (табл. 128, стр. 232):

Таблица 128

| Площадь, кв.м |          | усредненные данные по России (цены) |      |      |      |      |      |
|---------------|----------|-------------------------------------|------|------|------|------|------|
|               |          | аналог                              |      |      |      |      |      |
| объект оценки | <50      | 1,00                                | 1,06 | 1,22 | 1,42 | 1,66 | 2,04 |
|               | 50-125   | 0,94                                | 1,00 | 1,15 | 1,34 | 1,56 | 1,91 |
|               | 125-300  | 0,82                                | 0,87 | 1,00 | 1,16 | 1,36 | 1,66 |
|               | 300-750  | 0,70                                | 0,75 | 0,86 | 1,00 | 1,17 | 1,43 |
|               | 750-1500 | 0,60                                | 0,64 | 0,74 | 0,86 | 1,00 | 1,23 |
|               | >1500    | 0,49                                | 0,52 | 0,60 | 0,70 | 0,82 | 1,00 |

Приведенное в матрице 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 Р с использованием зависимости и соответствующего коэффициента торможения по формуле:

$$P = \left( \frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^k,$$

где Р - коэффициент размера (площади) объекта;

S<sub>oo</sub>, S<sub>oa</sub> – общая площадь всех улучшений объекта оценки и объекта-аналога, соответственно, кв.м (минимальное значение фактора, ограничивающее действие модели 25 кв.м, максимальное значение – 12 000 кв.м – см. рисунок 71 стр. 235);

$k$  – коэффициент торможения. Согласно данным рис. 71 (стр. 235 раздела 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» Справочника) значение коэффициента торможения для расчета корректировки на общую площадь для объектов торгово-офисного назначения, составляет в среднем -0,129.

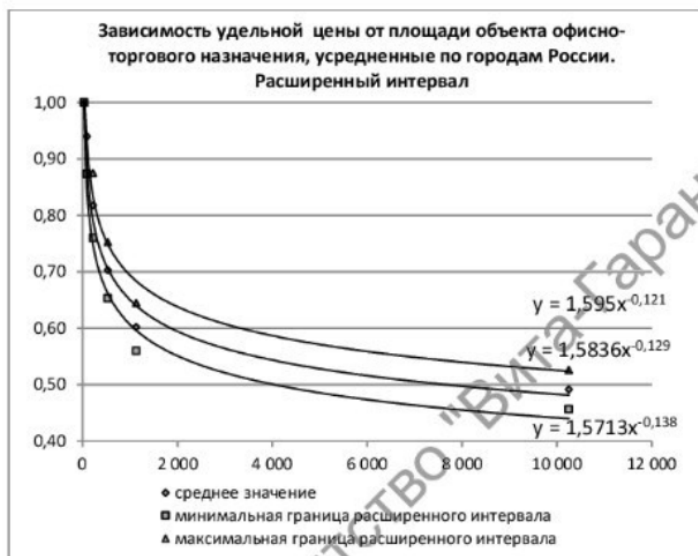


Рис. 71<sup>16</sup>

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 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. в подразделе 11.5 «Элемент сравнения – наличие отдельного входа» для торгово-офисных объектов (таблица 158, стр. 283):

Таблица 158

| Наименование коэффициента                                                                                 | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена                                                                                             |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,86             | 0,80                 | 0,91 |

| Обратная корректировка (инт.)     |
|-----------------------------------|
| $1 / 0,86 = 1,16$<br>$(1,1-1,25)$ |

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).

### 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж

| Элементы сравнения                       | Объект                                                                | Аналог № 1                                                                                                                                                                                                                        | Аналог № 2                                                                                                                                                                                              | Аналог № 3                                                                                                                                                                                                                        | Аналог № 4                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации                      |                                                                       | <a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_165_m_1599077828">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_165_m_1599077828</a> | <a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_347_kv.m_1878660189">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_347_kv.m_1878660189</a> | <a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_143_m_2261735420">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_143_m_2261735420</a> | <a href="https://realty.yandex.ru/offer/246411414064408832/?isExact=YES&amp;source=mapserp_offer">https://realty.yandex.ru/offer/246411414064408832/?isExact=YES&amp;source=mapserp_offer</a> |
| Адрес                                    | г. Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11 | г. Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Марченко, д. 13а                                                                                                                                                                       | г. Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Танкистов, д. 150а                                                                                                                                           | г. Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Горького, д. 34                                                                                                                                                                        | г. Челябинск, Тракторозаводский район, пер. Артиллерийский, д. 6                                                                                                                              |
| Площадь помещений, кв.м                  | 178,7                                                                 | 165                                                                                                                                                                                                                               | 347                                                                                                                                                                                                     | 143                                                                                                                                                                                                                               | 240                                                                                                                                                                                           |
| <b>Цена предложения объекта, руб.</b>    |                                                                       | <b>5 000 000</b>                                                                                                                                                                                                                  | <b>8 000 000</b>                                                                                                                                                                                        | <b>4 200 000</b>                                                                                                                                                                                                                  | <b>6 000 000</b>                                                                                                                                                                              |
| <b>Цена предложения 1 кв.м., руб/м2</b>  |                                                                       | <b>30 303</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>23 055</b>                                                                                                                                                                                           | <b>29 371</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>25 000</b>                                                                                                                                                                                 |
| Передаваемые юр права                    | собственность                                                         | собственность                                                                                                                                                                                                                     | собственность                                                                                                                                                                                           | собственность                                                                                                                                                                                                                     | собственность                                                                                                                                                                                 |
| Корректировка                            |                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                                                                                                      | 0%                                                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                                                                                            |
| Скорректированная цена                   |                                                                       | 30 303                                                                                                                                                                                                                            | 23 055                                                                                                                                                                                                  | 29 371                                                                                                                                                                                                                            | 25 000                                                                                                                                                                                        |
| Условия финансирования и налогообложения | обычные                                                               | обычные                                                                                                                                                                                                                           | обычные                                                                                                                                                                                                 | обычные                                                                                                                                                                                                                           | обычные                                                                                                                                                                                       |
| Корректировка                            |                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                                                                                                      | 0%                                                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                                                                                            |
| Скорректированная цена                   |                                                                       | 30 303                                                                                                                                                                                                                            | 23 055                                                                                                                                                                                                  | 29 371                                                                                                                                                                                                                            | 25 000                                                                                                                                                                                        |
| Условия продажи                          |                                                                       | торг                                                                                                                                                                                                                              | торг                                                                                                                                                                                                    | торг                                                                                                                                                                                                                              | торг                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка                            |                                                                       | -9,80%                                                                                                                                                                                                                            | -9,80%                                                                                                                                                                                                  | -9,80%                                                                                                                                                                                                                            | -9,80%                                                                                                                                                                                        |
| Скорректированная цена                   |                                                                       | 27 333                                                                                                                                                                                                                            | 20 796                                                                                                                                                                                                  | 26 493                                                                                                                                                                                                                            | 22 550                                                                                                                                                                                        |
| Дата продажи                             | январь-февраль 2022 г.                                                | январь-февраль 2022 г.                                                                                                                                                                                                            | январь-февраль 2022 г.                                                                                                                                                                                  | январь-февраль 2022 г.                                                                                                                                                                                                            | январь-февраль 2022 г.                                                                                                                                                                        |
| Корректировка                            |                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                                                                                                      | 0%                                                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                                                                                            |
| Скорректированная цена                   |                                                                       | 27 333                                                                                                                                                                                                                            | 20 796                                                                                                                                                                                                  | 26 493                                                                                                                                                                                                                            | 22 550                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                           |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                               |
| - удаленность от центра                  | 4,8                                                                   | 4,8                                                                                                                                                                                                                               | 4,9                                                                                                                                                                                                     | 4,1                                                                                                                                                                                                                               | 2,1                                                                                                                                                                                           |
| - Административный район города          | Тракторозаводский                                                     | Тракторозаводский                                                                                                                                                                                                                 | Тракторозаводский                                                                                                                                                                                       | Тракторозаводский                                                                                                                                                                                                                 | Тракторозаводский                                                                                                                                                                             |
| - линия дороги                           | первая линия                                                          | первая линия                                                                                                                                                                                                                      | Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)                                                                                                                                                     | первая линия                                                                                                                                                                                                                      | Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)                                                                                                                                           |
| - уровень инфраструктуры                 | Средний                                                               | Средний                                                                                                                                                                                                                           | Средний                                                                                                                                                                                                 | Средний                                                                                                                                                                                                                           | Средний                                                                                                                                                                                       |
| - подъездная дорога                      | Магистральные дороги и улицы районного значения                       | Магистральные дороги и улицы районного значения                                                                                                                                                                                   | Магистральные дороги и улицы районного значения                                                                                                                                                         | Магистральные дороги и улицы районного значения                                                                                                                                                                                   | Дороги и улицы местного значения в жилой застройке                                                                                                                                            |

| Элементы сравнения                                                                                 | Объект                           | Аналог № 1                       | Аналог № 2                       | Аналог № 3                       | Аналог № 4                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| - удалённость объекта от центральной части города (B1)<br>Весовой коэффициент D1 - 0,083           | 3                                | 3                                | 3                                | 3                                | 4                                |
| - ценность территории (B2)<br>Весовой коэффициент d2 - 0,286                                       | 2                                | 2                                | 2                                | 2                                | 2                                |
| - расположение объекта в квартале застройки (B3)<br>Весовой коэффициент d3 - 0,378                 | 5                                | 5                                | 3                                | 5                                | 3                                |
| - инфраструктура района расположения объекта (B4)<br>Весовой коэффициент d4 - 0,144                | 3                                | 3                                | 3                                | 3                                | 3                                |
| - расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5)<br>Весовой коэффициент d5 - 0,109 | 3                                | 3                                | 3                                | 3                                | 2                                |
| Суммарный балл по фактору местоположения (S)                                                       | 3,47                             | 3,47                             | 2,714                            | 3,47                             | 2,688                            |
| Разница в суммарном балле ( $\Delta S$ )                                                           | -                                | 0                                | 0,756                            | 0                                | 0,782                            |
| Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)                              | -                                | 0,282                            | 0,282                            | 0,282                            | 0,282                            |
| Корректировка                                                                                      |                                  | 0,0%                             | 21,3%                            | 0,0%                             | 22,1%                            |
| Скорректированная цена                                                                             |                                  | 27 333                           | 25 230                           | 26 493                           | 27 522                           |
| Назначение объекта                                                                                 | торгово-офисное ("стрит-ритейл") | торгово-офисное ("стрит-ритейл") | торгово-офисное ("стрит-ритейл") | торгово-офисное ("стрит-ритейл") | торгово-офисное ("стрит-ритейл") |
| Корректировка                                                                                      |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Скорректированная цена                                                                             |                                  | 27 333                           | 25 230                           | 26 493                           | 27 522                           |
| Физическое состояние здания                                                                        | удовлетворительное               | удовлетворительное               | удовлетворительное               | удовлетворительное               | удовлетворительное               |
| Корректировка                                                                                      |                                  | 0,0%                             | 0,0%                             | 0,0%                             | 0,0%                             |
| Скорректированная цена                                                                             |                                  | 27 333                           | 25 230                           | 26 493                           | 27 522                           |
| Этажное расположение                                                                               | цоколь                           | цоколь                           | цоколь                           | цоколь                           | цоколь                           |
| коэффициент этажности (к 1 этажу)                                                                  | 0,74                             | 0,74                             | 0,74                             | 0,74                             | 0,74                             |
| Корректировка                                                                                      |                                  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%                            |

| Элементы сравнения                                                                                         | Объект                                              | Аналог № 1                                          | Аналог № 2                                          | Аналог № 3                                          | Аналог № 4                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                     | 27 333                                              | 25 230                                              | 26 493                                              | 27 522                                              |
| Тип площади                                                                                                | основная и вспомогательная площадь (блок помещений) | основная и вспомогательная площадь (блок помещений) | основная и вспомогательная площадь (блок помещений) | основная и вспомогательная площадь (блок помещений) | основная и вспомогательная площадь (блок помещений) |
| коэффициент типа площади                                                                                   | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |
| Корректировка                                                                                              |                                                     | 0,00%                                               | 0,00%                                               | 0,00%                                               | 0,00%                                               |
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                     | 27 333                                              | 25 230                                              | 26 493                                              | 27 522                                              |
| Тип отделки                                                                                                | улучшенная                                          | улучшенная                                          | улучшенная                                          | улучшенная                                          | улучшенная                                          |
| Состояние отделки                                                                                          | не пригодное к эксплуатации                         | удовлетворительное                                  | хорошее                                             | удовлетворительное                                  | удовлетворительное                                  |
| - стоимость отделки, тыс.руб./кв.м                                                                         | 6                                                   | 6                                                   | 6                                                   | 6                                                   | 6                                                   |
| - износ отделки                                                                                            | 90%                                                 | 50%                                                 | 30%                                                 | 50%                                                 | 50%                                                 |
| Величина корректировки                                                                                     |                                                     | -2 400                                              | -3 600                                              | -2 400                                              | -2 400                                              |
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                     | 24 933                                              | 21 630                                              | 24 093                                              | 25 122                                              |
| Размер помещений                                                                                           | 178,7                                               | 165,0                                               | 347,0                                               | 143,0                                               | 240,0                                               |
| Корректировка                                                                                              |                                                     | -1,02%                                              | 8,94%                                               | -2,83%                                              | 3,88%                                               |
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                     | 24 678                                              | 23 563                                              | 23 410                                              | 26 096                                              |
| Наличие отдельного входа                                                                                   | отдельная входная группа                            | отдельная входная группа                            | отдельная входная группа                            | отдельная входная группа                            | отдельная входная группа                            |
| Корректировка                                                                                              |                                                     | 0,0%                                                | 0,0%                                                | 0,0%                                                | 0,0%                                                |
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                     | 24 678                                              | 23 563                                              | 23 410                                              | 26 096                                              |
| <b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>                                                            |                                                     | <b>24 678</b>                                       | <b>23 563</b>                                       | <b>23 410</b>                                       | <b>26 096</b>                                       |
| Суммарная корректировка, без учета скидки на торг                                                          |                                                     | 8,94%                                               | 45,87%                                              | 11,01%                                              | 35,53%                                              |
| <b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>                                          | <b>24 437</b>                                       |                                                     |                                                     |                                                     |                                                     |
| Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*: |                                                     | 0,99%                                               | -3,58%                                              | -4,20%                                              | 6,79%                                               |
| Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)                                    | 1 242                                               |                                                     |                                                     |                                                     |                                                     |
| Коэффициент вариации (Cv)                                                                                  | 5,08%                                               |                                                     |                                                     |                                                     |                                                     |

**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 по объектам-аналогам №2,4 при расчёте стоимости оцениваемого объекта превышает указанное значение. Оцениваемый объект – торгово-офисное помещение, расположенное на цокольном этаже жилого дома в Тракторозаводском районе города Челябинска, имеющее внутреннюю отделку,

нуждающуюся в проведении капитального ремонта. В качестве объектов-аналогов для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода подбирались торгово-офисные помещения, наиболее соответствующие оцениваемому по основным ценообразующим характеристикам: назначению, местоположению, состоянию и уровню внутренней отделки. Предложения по продаже готовых объектов торгово-офисного назначения, расположенных на цокольных и подвальных этажах жилых домов в Тракторозаводском районе города Челябинска, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам, носят ограниченный характер. Объекты-аналоги №2,4 сопоставимы с оцениваемым по характеристикам этажного расположения, однако различаются по локальному местоположению (расположены на вторых линиях подъездных автодорог), – данные обстоятельства вызвали необходимость применения существенных корректировок. Таким образом, при исключении корректировки на локальное расположение, суммарные корректировки по аналогам №2,4 не превысила бы рекомендуемого значения. 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 оцениваемого объекта 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 оцениваемым объектом 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:

$$C_v = \frac{\sigma}{\bar{x}} * 100\%$$

где:  $C_v$  – 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 ( $C_v$ ) 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>                                                                                              | 1 242            |
| Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>                                                                                                                     | 24 437           |
| Коэффициент вариации ( $C_v$ )                                                                                                                                                                             | 5,08%            |
| <b>Искомое итоговое значение (<math>C^*</math>), руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>                                                                                                                              | <b>24 437</b>    |
| <b>Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539 (<math>C^*</math>), руб. с НДС</b> | <b>4 366 892</b> |

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539, полученная сравнительным подходом, составляет: 4 366 892 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:

$$V = I / R_o,$$

где: V – стоимость;

I – репрезентативная величина ожидаемого чистого операционного годового дохода;

R<sub>o</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:

$$\text{ПВД} = A * S * 12$$

где: A – 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 как помещения торгово-офисного назначения («стрит-ритейл»):

| № | Наименование объекта                                                                                                            | Тип объекта (назначение)                         | Площадь объекта, м² | Этаж расположения |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое.<br>Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный.<br>Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539 | торгово-офисное<br>помещение<br>(«стрит-ритейл») | 178,7               | цоколь            |

### **3.4.2. Описание корректировок для расчёта средней арендной ставки по объекту оценки**

Источниками информации при подборе аналогов служили базы данных по аренде объектов торгово-офисного назначения, 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 центральной части 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.

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 7.1 «Состав типовых операционных расходов арендатора объектов торговой недвижимости» табл. 15, стр. 71 «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2019 г.):

| Наименование коэффициента          | Медиана, % | Расширенный интервал, % |      |
|------------------------------------|------------|-------------------------|------|
| Коммунальные платежи               |            |                         |      |
| Электричество                      | 6,6        | 4,1                     | 9,0  |
| Водоснабжение и канализация        | 2,0        | 0,8                     | 3,2  |
| Отопление                          | 4,0        | 2,7                     | 5,3  |
| Итого, коммунальные платежи:       | 12,6       | 8,1                     | 17,0 |
| Эксплуатационные платежи           |            |                         |      |
| Уборка внутренних помещений        | 3,5        | 2,3                     | 4,7  |
| Интернет и средства связи          | 2,0        | 1,3                     | 2,7  |
| Охрана и обеспечение безопасности  | 3,3        | 2,0                     | 4,5  |
| Текущий (мелкий) ремонт            | 2,9        | 1,6                     | 4,2  |
| Итого, эксплуатационные платежи:   | 11,7       | 6,9                     | 16,4 |
| Итого, типовые расходы арендатора: | 24,2       | 15,7                    | 32,7 |

Согласно типичным условиям сделок аренды, оплата коммунальных услуг в соответствии с данными предоставленными арендодателями объектов-аналогов торгового 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 -12,6%. 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 идёт на уступки и снижает стоимость аренды на оговоренный процент. Оцениваемый объект представляет собой помещение офисного назначения в административном здании (подсегмент – «стрит-ритейл»). 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. (см. подраздел 13.2.1 «Коллективное мнение оценщиков» раздела 13.2. «Значения скидок на торг на активном рынке» таблица 232 (стр. 344)):

Таблица 232

| Класс объектов                                                          | Активный рынок |                      |       |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------|
|                                                                         | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| Арендные ставки объектов                                                |                |                      |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 8,0%           | 4,2%                 | 11,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 8,7%           | 4,6%                 | 12,7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 8,2%           | 4,3%                 | 12,0% |
| 4. Стрит-ритейл                                                         | 8,7%           | 4,4%                 | 13,1% |
| 5. Объекты свободного назначения                                        | 9,5%           | 5,0%                 | 14,0% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,7%          | 5,8%                 | 15,5% |

На основании произведенного анализа рынка, а также консультаций со специалистами рынка (см. раздел 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений настоящего Отчета), было установлено, что в течение 2015-2021 года произошло достаточно существенное падение ставок арендной платы (на 10-30% относительно уровня на начало периода). В данной ситуации на фоне уже произошедшего снижения рынка аренды собственники имущества не заинтересованы в предоставлении дополнительных скидок при совершении сделок аренды со своим имуществом, на основании чего размер скидки на торг принимается на среднем (типичном для данного подсегмента рынка) уровне: для объектов торгово-офисного назначения (подсегмент – «стрит-ритейл») – 8,7%. 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.** Объект оценки представляет собой помещение торгово-офисного назначения. Объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики с оцениваемыми помещениями по назначению, в связи с чем корректировок по данному параметру не вводится.

**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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. в подразделе 11.4 «Элемент сравнения – этаж расположения» для торгово-офисных объектов (таблица 155, стр. 280):

| Наименование коэффициента                                                                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                                      |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже | 0,83             | 0,77                 | 0,89 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже          | 0,74             | 0,67                 | 0,80 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже         | 0,67             | 0,58                 | 0,76 |

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{э}} = \left( \frac{\text{Э}_{\text{оо}}}{\text{Э}_{\text{оа}}} - 1 \right) \cdot 100\%,$$

где  $K_{\text{э}}$  – корректировка на этаж расположения;

$\text{Э}_{\text{оо}}$ ,  $\text{Э}_{\text{оа}}$  – этаж расположения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

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 состояние здания.** Учитывает изменение ставок аренды на объекты при различном состоянии здания. Размер корректировки определен на основании данных изданий «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. для торгово-офисных объектов в подразделе 11.7 «Элемент сравнения – физическое состояние объекта» (табл. 190, стр. 302):

Таблица 190

| Наименование коэффицента                                                                                                                                                                   | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная арендная ставка                                                                                                                                                                   |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии                                  | 1,21             | 1,14                 | 1,29 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73             | 0,66                 | 0,80 |

| Обратная корректировка (инт.)      |
|------------------------------------|
| $1 / 1,21 = 0,83$<br>(0,78 – 0,88) |
| $1 / 0,73 = 1,37$<br>(1,25 – 1,52) |

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 состояние отделки объекта.** Учитывает изменение ставок аренды на объекты при различном качестве отделки. Размер корректировки определен на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. в подразделе 11.8 «Элемент сравнения – состояние отделки» (табл. 202, стр. 315):

Таблица 202

| Наименование коэффициента                                                                                                                                             | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                                                                         |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отделки, требующей капитального ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"  | 0,72             | 0,67                 | 0,77 |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт" | 0,82             | 0,76                 | 0,88 |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "эконом" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"                           | 0,89             | 0,83                 | 0,96 |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "премиум" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"                          | 1,10             | 1,03                 | 1,18 |

Корректировка на внутреннюю отделку рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{во} = \left( \frac{BO_{оо}}{BO_{оа}} - 1 \right) \cdot 100\%,$$

где  $K_{во}$  – корректировка на внутреннюю отделку;  
 $BO_{оо}$ ,  $BO_{оа}$  – коэффициент, соответствующий внутренней отделке объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. в подразделе 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» (табл. 131, стр. 233):

Таблица 131

| усредненные данные по России (арендные ставки) |          |        |        |         |         |          |       |
|------------------------------------------------|----------|--------|--------|---------|---------|----------|-------|
| Площадь, кв.м                                  |          | аналог |        |         |         |          |       |
| объект оценки                                  | <50      | <50    | 50-125 | 125-300 | 300-750 | 750-1500 | >1500 |
|                                                | <50      | 1,00   | 1,11   | 1,22    | 1,32    | 1,44     | 1,60  |
|                                                | 50-125   | 0,90   | 1,00   | 1,11    | 1,19    | 1,30     | 1,44  |
|                                                | 125-300  | 0,82   | 0,90   | 1,00    | 1,08    | 1,17     | 1,30  |
|                                                | 300-750  | 0,76   | 0,84   | 0,93    | 1,00    | 1,09     | 1,21  |
|                                                | 750-1500 | 0,70   | 0,77   | 0,85    | 0,92    | 1,00     | 1,11  |
|                                                | >1500    | 0,63   | 0,69   | 0,77    | 0,83    | 0,90     | 1,00  |

Приведенное в матрице 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 корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости и соответствующего коэффициента торможения по формуле:

$$P = \left( \frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^k,$$

где  $P$  - коэффициент размера (площади) объекта;  
 $S_{oo}$ ,  $S_{oa}$  - площадь объекта оценки и объекта-аналога, соответственно, кв.м (минимальное значение фактора, ограничивающее действие модели 25 кв.м, максимальное значение – 7 000 кв.м – см. рисунок 77 стр. 241);  
 $k$  - коэффициент торможения. Согласно данным рис. 77 (стр. 241 раздела 10.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» Справочника) значение коэффициента торможения для расчета корректировки на общую площадь для объектов офисно-торгового назначения, составляет в среднем -0,09.



Рис. 77<sup>22</sup>

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. в подразделе 11.5 «Элемент сравнения – наличие отдельного входа» для торгово-офисных объектов (таблица 158, стр. 283):

Таблица 158

| Наименование коэффициента                                                                                                       | Среднее значение | Расширенный интервал |      | Обратная корректировка (инт.)      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|------------------------------------|
| Удельная арендная ставка                                                                                                        |                  |                      |      |                                    |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,86             | 0,79                 | 0,92 | $1 / 0,86 = 1,16$<br>(1,09 – 1,27) |

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).

### 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»).

| Элементы сравнения                       | Объект                                                                | Аналог № 1                                                                                                                                                                                                    | Аналог № 2                                                                                                                  | Аналог № 3                                                                                                                  | Аналог № 4                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации                      |                                                                       | <a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_395_m_2165062645">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_395_m_2165062645</a> | <a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/269715246/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/269715246/</a> | <a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/268555926/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/268555926/</a> | <a href="https://realty.yandex.ru/offer/6694028374031029877/?isExact=YES&amp;source=mapserp_offer">https://realty.yandex.ru/offer/6694028374031029877/?isExact=YES&amp;source=mapserp_offer</a> |
| Адрес                                    | г. Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11 | г. Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Танкистов, д. 152А                                                                                                                                                 | г. Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Первой Пятилетки, д. 43                                                          | г. Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Ловина, д. 13                                                                    | г. Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Артиллерийская, д. 104                                                                                                                               |
| Площадь помещений, кв.м                  | 178,7                                                                 | 395                                                                                                                                                                                                           | 103                                                                                                                         | 157                                                                                                                         | 171                                                                                                                                                                                             |
| Цена аренды объекта, руб.                |                                                                       | 160 000                                                                                                                                                                                                       | 60 000                                                                                                                      | 89 961                                                                                                                      | 51 300                                                                                                                                                                                          |
| Цена предложения 1 кв.м., руб/м2         |                                                                       | 405                                                                                                                                                                                                           | 583                                                                                                                         | 573                                                                                                                         | 300                                                                                                                                                                                             |
| Стоимость аренды                         |                                                                       | торг                                                                                                                                                                                                          | торг                                                                                                                        | торг                                                                                                                        | торг                                                                                                                                                                                            |
| Корректировка                            |                                                                       | -8,7%                                                                                                                                                                                                         | -8,7%                                                                                                                       | -8,7%                                                                                                                       | -8,7%                                                                                                                                                                                           |
| Скорректированная цена                   |                                                                       | 370                                                                                                                                                                                                           | 532                                                                                                                         | 523                                                                                                                         | 274                                                                                                                                                                                             |
| Передаваемые юр права                    | право аренды                                                          | право аренды                                                                                                                                                                                                  | право аренды                                                                                                                | право аренды                                                                                                                | право аренды                                                                                                                                                                                    |
| Корректировка                            |                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                            | 0%                                                                                                                          | 0%                                                                                                                          | 0%                                                                                                                                                                                              |
| Скорректированная цена                   |                                                                       | 370                                                                                                                                                                                                           | 532                                                                                                                         | 523                                                                                                                         | 274                                                                                                                                                                                             |
| Условия финансирования и налогообложения | обычные                                                               | обычные                                                                                                                                                                                                       | обычные                                                                                                                     | обычные                                                                                                                     | обычные                                                                                                                                                                                         |
| Корректировка                            |                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                            | 0%                                                                                                                          | 0%                                                                                                                          | 0%                                                                                                                                                                                              |
| Скорректированная цена                   |                                                                       | 370                                                                                                                                                                                                           | 532                                                                                                                         | 523                                                                                                                         | 274                                                                                                                                                                                             |
| Условия аренды                           | типичные                                                              | типичные                                                                                                                                                                                                      | типичные                                                                                                                    | типичные                                                                                                                    | типичные                                                                                                                                                                                        |
| Корректировка                            |                                                                       | 0,0%                                                                                                                                                                                                          | 0,0%                                                                                                                        | 0,0%                                                                                                                        | 0,0%                                                                                                                                                                                            |
| Скорректированная цена                   |                                                                       | 370                                                                                                                                                                                                           | 532                                                                                                                         | 523                                                                                                                         | 274                                                                                                                                                                                             |
| Дата аренды                              | январь-февраль 2022 г.                                                | январь-февраль 2022 г.                                                                                                                                                                                        | январь-февраль 2022 г.                                                                                                      | январь-февраль 2022 г.                                                                                                      | январь-февраль 2022 г.                                                                                                                                                                          |
| Корректировка                            |                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                            | 0%                                                                                                                          | 0%                                                                                                                          | 0%                                                                                                                                                                                              |
| Скорректированная цена                   |                                                                       | 370                                                                                                                                                                                                           | 532                                                                                                                         | 523                                                                                                                         | 274                                                                                                                                                                                             |

| Элементы сравнения                                                                                 | Объект                                          | Аналог № 1                                      | Аналог № 2                                      | Аналог № 3                                         | Аналог № 4                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Местоположение                                                                                     |                                                 |                                                 |                                                 |                                                    |                                                    |
| - удаленность от центра                                                                            | 4,8                                             | 4,8                                             | 2,9                                             | 2,5                                                | 3,6                                                |
| - Административный район города                                                                    | Тракторозаводский                               | Тракторозаводский                               | Тракторозаводский                               | Тракторозаводский                                  | Тракторозаводский                                  |
| - линия дороги                                                                                     | первая линия                                    | первая линия                                    | первая линия                                    | первая линия                                       | первая линия                                       |
| - уровень инфраструктуры                                                                           | Средний                                         | Средний                                         | Средний                                         | Средний                                            | Средний / низкий                                   |
| - подъездная дорога                                                                                | Магистральные дороги и улицы районного значения | Магистральные дороги и улицы районного значения | Магистральные дороги и улицы районного значения | Дороги и улицы местного значения в жилой застройке | Дороги и улицы местного значения в жилой застройке |
| - удалённость объекта от центральной части города (B1)<br>Весовой коэффициент D1 - 0,083           | 3                                               | 3                                               | 4                                               | 4                                                  | 3                                                  |
| - ценность территории (B2)<br>Весовой коэффициент d2 - 0,286                                       | 2                                               | 2                                               | 2                                               | 2                                                  | 2                                                  |
| - расположение объекта в квартале застройки (B3)<br>Весовой коэффициент d3 - 0,378                 | 5                                               | 5                                               | 5                                               | 5                                                  | 5                                                  |
| - инфраструктура района расположения объекта (B4)<br>Весовой коэффициент d4 - 0,144                | 3                                               | 3                                               | 3                                               | 3                                                  | 2                                                  |
| - расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5)<br>Весовой коэффициент d5 - 0,109 | 3                                               | 3                                               | 3                                               | 2                                                  | 2                                                  |
| Суммарный балл по фактору местоположения (S)                                                       | 3,47                                            | 3,47                                            | 3,553                                           | 3,444                                              | 3,217                                              |
| Разница в суммарном балле (ΔS)                                                                     | -                                               | 0                                               | -0,083                                          | 0,026                                              | 0,253                                              |
| Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)                              | -                                               | 0,282                                           | 0,133                                           | 0,282                                              | 0,282                                              |
| Корректировка                                                                                      |                                                 | 0,0%                                            | -1,1%                                           | 0,7%                                               | 7,1%                                               |
| Скорректированная цена                                                                             |                                                 | 370                                             | 526                                             | 527                                                | 294                                                |
| Назначение объекта                                                                                 | торгово-офисное ("стрит-ритейл")                | торгово-офисное ("стрит-ритейл")                | торгово-офисное ("стрит-ритейл")                | торгово-офисное ("стрит-ритейл")                   | торгово-офисное ("стрит-ритейл")                   |

| Элементы сравнения                                                                                         | Объект                                                     | Аналог № 1                                         | Аналог № 2                                         | Аналог № 3                                         | Аналог № 4                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Корректировка                                                                                              |                                                            | 0%                                                 | 0%                                                 | 0%                                                 | 0%                                                 |
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                            | 370                                                | 526                                                | 527                                                | 294                                                |
| Физическое состояние здания                                                                                | удовлетворительное                                         | удовлетворительное                                 | удовлетворительное                                 | удовлетворительное                                 | удовлетворительное                                 |
| Корректировка                                                                                              |                                                            | 0,0%                                               | 0,0%                                               | 0%                                                 | 0%                                                 |
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                            | 370                                                | 526                                                | 527                                                | 294                                                |
| Этажное расположение                                                                                       | цоколь                                                     | подвал - 225 кв.м<br>1 этаж - 170 кв.м.            | 1 этаж                                             | 1 этаж                                             | цоколь                                             |
| коэффициент этажности (к 1 этажу)                                                                          | 0,74                                                       | 0,81                                               | 1                                                  | 1                                                  | 0,74                                               |
| Корректировка                                                                                              |                                                            | -8,64%                                             | -26,00%                                            | -26,00%                                            | 0,00%                                              |
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                            | 338                                                | 389                                                | 390                                                | 294                                                |
| Тип / состояние отделки                                                                                    | Внутренняя отделка требует проведения капитального ремонта | Стандартный современный ремонт (среднее состояние) | Стандартный современный ремонт (среднее состояние) | Стандартный современный ремонт (среднее состояние) | Стандартный современный ремонт (среднее состояние) |
| коэффициент состояния (к среднему состоянию)                                                               | 0,72                                                       | 1                                                  | 1                                                  | 1                                                  | 1                                                  |
| Величина корректировки                                                                                     |                                                            | -28,0%                                             | -28,0%                                             | -28,0%                                             | -28,0%                                             |
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                            | 243                                                | 280                                                | 281                                                | 212                                                |
| Размер помещений                                                                                           | 178,70                                                     | 395,0                                              | 103,0                                              | 157,0                                              | 171,0                                              |
| Корректировка                                                                                              |                                                            | 7,40%                                              | -4,84%                                             | -1,16%                                             | -0,40%                                             |
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                            | 261                                                | 266                                                | 278                                                | 211                                                |
| Наличие отдельного входа                                                                                   | отдельная входная группа                                   | отдельная входная группа                           | отдельная входная группа                           | отдельная входная группа                           | отдельная входная группа                           |
| Корректировка                                                                                              |                                                            | 0,0%                                               | 0,0%                                               | 0,0%                                               | 0,0%                                               |
| Скорректированная цена                                                                                     |                                                            | 261                                                | 266                                                | 278                                                | 211                                                |
| <b>Итоговая скорректированная цена аналога:</b>                                                            |                                                            | <b>261</b>                                         | <b>266</b>                                         | <b>278</b>                                         | <b>211</b>                                         |
| Суммарная корректировка, без учета скидки на торг                                                          |                                                            | 44,04%                                             | 59,94%                                             | 55,89%                                             | 35,53%                                             |
| <b>Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)</b>                                          | <b>254</b>                                                 |                                                    |                                                    |                                                    |                                                    |
| Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*: |                                                            | 2,76%                                              | 4,72%                                              | 9,45%                                              | -16,93%                                            |
| Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)                                    | 30                                                         |                                                    |                                                    |                                                    |                                                    |
| Коэффициент вариации (Cv)                                                                                  | 11,81%                                                     |                                                    |                                                    |                                                    |                                                    |

**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 при расчёте ставки аренды объекта оценки превышает указанное значение. Оцениваемый объект – торгово-офисное помещение, расположенное на цокольном этаже жилого дома в Тракторозаводском районе города Челябинска, внутренняя отделка которого нуждается в проведении капитального ремонта. Наиболее типичными помещениями, подлежащими сдаче в аренду на территории города Челябинска, являются торгово-офисные помещения, расположенные на первых этажах жилых домов с ремонтом улучшенного качества в удовлетворительном состоянии. Предложения по аренде готовых объектов торгово-офисного назначения, расположенных на подвальных / цокольных этажах жилых домов, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам носят ограниченный характер. Таким образом, на рынке г. Челябинска к аренде представлено достаточно ограниченное количество объектов аналогичных оцениваемому, среди которых достаточно сложно выбрать аналоги полностью сопоставимые с оцениваемым объектом по всем основным ценообразующим характеристикам: состояние внутренней отделки, локальное местоположение, этажное расположение в здании. Аналоги имеют существенное отличие по фактору качества внутренней отделки (в помещениях аналогов выполнена внутренняя отделка улучшенного качества), этажное расположение (Аналоги №2,3 находятся на первых этажах зданий), - данные факторы вызвали необходимость применения существенных корректировок. Корректировки по каждому различию объекта оценки и объектов-аналогов осуществлялись путем анализа рыночной информации и исследования экономических закономерностей. Кроме того, скорректированные арендные ставки объектов-аналогов составляют ровный ряд. На основании произведенного Оценщиком анализа индивидуальных характеристик Аналогов и их наибольшей сопоставимости с характеристиками объекта оценки из предложенных к аренде на рынке г. Челябинска на дату оценки, Оценщиком было принято решение включить данные Аналоги в расчет. Таким образом, в силу ограниченности рынка объектов, аналогичных оцениваемому, 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 при расчете скорректированной ставки аренды некоторых объектов-аналогов увеличивает репрезентативность выборки и, в конечном счете, не приводит к искажению итогового результата.

### **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> | 30         |
| Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ( $\bar{x}$ ), руб./м <sup>2</sup>                        | 254        |
| Коэффициент вариации (Cv)                                                                                     | 11,81%     |
| <b>Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС</b>                                                             | <b>254</b> |

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 254 руб./м<sup>2</sup> в месяц или 3 048 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. в разделе 2.1 «Процент недозагрузки на активном рынке» таблица 4 (стр. 31):

Таблица 4

| Класс объектов                                     | Активный рынок |                      |       |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------|
|                                                    | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)       | 12,0%          | 6,7%                 | 17,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                 | 13,2%          | 7,6%                 | 18,7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1%          | 5,6%                 | 16,6% |
| 4. Стрит-ритейл                                    | 10,9%          | 6,2%                 | 15,7% |
| 5. Объекты свободного назначения                   | 12,5%          | 7,2%                 | 17,7% |

Процент недозагрузки объекта оценки (подсегмент – «стрит-ритейл») устанавливается на среднем уровне в размере 10,9%.  $\text{Кисп} = 100\% - 10,9\% = 89,10\%$  или **0,8910**.

### 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 7.1 «Состав типовых операционных расходов арендатора объектов торговой недвижимости» табл. 15, стр. 71 «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2019 г.):

| Наименование коэффициента          | Медиана, % | Расширенный интервал,% |      |
|------------------------------------|------------|------------------------|------|
| Коммунальные платежи               |            |                        |      |
| Электричество                      | 6,6        | 4,1                    | 9,0  |
| Водоснабжение и канализация        | 2,0        | 0,8                    | 3,2  |
| Отопление                          | 4,0        | 2,7                    | 5,3  |
| Итого, коммунальные платежи:       | 12,6       | 8,1                    | 17,0 |
| Эксплуатационные платежи           |            |                        |      |
| Уборка внутренних помещений        | 3,5        | 2,3                    | 4,7  |
| Интернет и средства связи          | 2,0        | 1,3                    | 2,7  |
| Охрана и обеспечение безопасности  | 3,3        | 2,0                    | 4,5  |
| Текущий (мелкий) ремонт            | 2,9        | 1,6                    | 4,2  |
| Итого, эксплуатационные платежи:   | 11,7       | 6,9                    | 16,4 |
| Итого, типовые расходы арендатора: | 24,2       | 15,7                   | 32,7 |

Под **типовыми операционными расходами собственника** понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, которые должен нести собственник имущества. К данным расходам относят:

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 - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2019 г., типовые операционные расходы собственника объекта торгово-офисной недвижимости (подсегмент - «стрит-ритейл») составляют в доверительном интервале значений от 18,0% до 21,2%, в среднем 19,6% (см. раздел 8.2. «Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости», табл. 37, стр. 108 Справочника). Ниже произведен расчет величины операционных расходов собственника оцениваемого помещения:

1. Средства на проведение текущих и капитальных ремонтов объектов (улучшений, расположенных на участке), то есть формирование резерва на замещение улучшений, возможно

найти на основании фактора фондовозмещения. Фактор фондовозмещения показывает какими должны быть периодические доходы, получаемые в конце каждого периода в течение определенного срока владения объектом с тем, чтобы к его окончанию была накоплена сумма в размере одной денежной единицы. То есть, с помощью фактора фондовозмещения возможно определить необходимый размер инвестиций, требуемых для поддержания объекта улучшений в пригодном для эксплуатации состоянии. Таким образом, размер резервов на замещение находится как произведение фактора фондовозмещения на стоимость воспроизводства соответствующего улучшения.

Фактор фондовозмещения находится по формуле (Источник: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с.):

$$SFF (n; R) = R / \{ (1 + R)^n - 1 \} * 100\%$$

где R – безрисковая ставка доходности. 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 ГКО-ОФЗ с оставшимся сроком до погашения 30 лет, которая на 07 февраля 2022 года (или на дату, наиболее приближенную дате оценки), составила 9% годовых (R=9,0%) (статистика Центрального банка РФ: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)).

n – срок инвестирования в объект, лет. В связи с тем, что вложения в объекты, подобные оцениваемому, долгосрочные инвестиции, для проведения расчетов максимальный срок инвестирования в объекты коммерческого назначения принимается эквивалентным максимальному сроку инвестирования в ГКО ОФЗ – 30 лет, как инструмент, характеризующийся в целом сопоставимым уровнем риска (Источники информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=zcyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params)).

В нижеследующей таблице произведен расчет резервов на замещение по рассматриваемым улучшениям:

| Наименование улучшения                                                                                                    | Безрисковая ставка, % | Срок инвестирования, лет | Значение фактора фондовозмещения (SFF (n; R)), % | Стоимость улучшения (рассчитанная в сравнительном подходе), руб. с НДС | Резерв на замещение, руб./год с НДС |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539 | 9                     | 30                       | 0,73                                             | 4 366 892                                                              | 31 878                              |
| <b>Итого:</b>                                                                                                             | -                     | -                        | -                                                | -                                                                      | <b>31 878</b>                       |

Второй составляющей условно-постоянных операционных расходов является обязательные налоговые отчисления по имуществу. При расчете рыночной стоимости объекта недвижимости необходимо принимать в учет типичные рыночные условия, в соответствии с которыми наиболее типичными потенциальными покупателями объекта оценки могут выступать организации, которые находятся на общем режиме налогообложения. В соответствии с действующим законодательством (Налоговый Кодекс РФ, Закон Челябинской области от 25 ноября 2016 г. N 449-ЗО "О налоге на имущество организаций", ставка налога на имущество организаций составляет 2,2% от налогооблагаемой базы, либо для коммерческих помещений – от кадастровой стоимости. При этом налогооблагаемой базой признается остаточная стоимость основных средств, к которым относится имущество, используемое юридическим лицом в качестве средств труда более одного года. Остаточная стоимость оцениваемого имущества для

исчисления суммы налога на имущество признается эквивалентной величине стоимости улучшений без учета НДС, рассчитанной в рамках сравнительного подхода:

| Объект оценки                                                                                                             | Стоимость улучшения (рассчитанная в сравнительном подходе) |              | Налог на имущество организации (2,2% от налогооблагаемой базы), руб./год |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                           | руб. с НДС                                                 | руб. без НДС |                                                                          |
| Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539 | 4 366 892                                                  | 3 639 077    | 80 060                                                                   |
| <b>Итого:</b>                                                                                                             | <b>-</b>                                                   | <b>-</b>     | <b>80 060</b>                                                            |

Расходы на страхование объектов недвижимости коммерческого назначения, составляют от 0,1 до 6% от стоимости застрахованного имущества, в среднем тариф составляет около 1% от стоимости объекта в год (Источник информации: Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012 г. – стр. 106). По данным компаний, осуществляющих страхование имущества, размер страховых тарифов для коммерческих объектов (зданий, помещений производственно-складского, торгово-офисного назначения) при страховании минимальных рисков гибели имущества будет находится на минимальном уровне диапазона, т.е. около 0,1% от стоимости застрахованного имущества. Для определения затрат на страхование объекта оценки в абсолютном значении, воспользуемся стоимостью объекта оценки, определённой в сравнительном подходе:

| Наименование улучшения                                                                                                    | Стоимость улучшения (рассчитанная в сравнительном подходе), руб. с НДС | Расходы на страхование объектов, % | Затраты на страхование, руб. в год |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539 | 4 366 892                                                              | 0,10                               | 4 367                              |
| <b>Итого</b>                                                                                                              | <b>4 366 892</b>                                                       |                                    | <b>4 367</b>                       |

Расходы на управление коммерческими объектами (объектами торгово-офисного назначения) были определены на основании данных «Справочников оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. (см. табл. 167 стр. 274-275), согласно которому доля расходов на управление в валовом доходе от эксплуатации объекта торгово-офисного назначения составляет от 5% до 10% по данным различных источников, при этом средневзвешенное значение составляет 7,25%

Таким образом, процент операционных расходов по объектам оценки, от их потенциального валового дохода, составляет:

| Наименование показателя                                                                                              | Ед. изм.          | Величина       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Площадь торгово-офисных помещений                                                                                    | кв. м             | 178,7          |
| Ставка аренды для торгово-офисных площадей                                                                           | руб. кв. м / год  | 3 048          |
| <b>Потенциальный валовой доход</b>                                                                                   | <b>руб. / год</b> | <b>544 678</b> |
| Резервы на замещение                                                                                                 | руб. / год        | 31 878         |
| Налог на имущество                                                                                                   | руб. / год        | 80 060         |
| Расходы на страхование объекта                                                                                       | руб. / год        | 4 367          |
| Управленческие расходы                                                                                               | 7,25%             | 39 489         |
| <b>Итого эксплуатационные расходы</b>                                                                                | <b>руб. / год</b> | <b>155 794</b> |
| <b>Процент операционных расходов по объекту оценки от его от потенциального валового дохода, с учётом округления</b> | <b>% / год</b>    | <b>28,6</b>    |

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы

собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2019 г., типовые операционные расходы собственника объекта торгово-офисной недвижимости (подсегмент - «стрит-ритейл») составляют в доверительном интервале значений от 18,0% до 21,2%, в среднем 19,6% (см. раздел 8.2. «Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости», табл. 37, стр. 108 Справочника). В связи с тем, что расчётный показатель выходит за верхнюю границу указанного интервала значений, а также принимая во внимание типичные характеристики объекта оценки для рассматриваемого сегмента рынка (см. раздел 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества настоящего Отчета), для осуществления дальнейших расчетов величина операционных расходов принимается на среднем (типичном) уровне указанного диапазона значений в размере 19,6% от потенциального валового дохода, как обладающую 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 объекта оценки учтено при расчете ставки аренды, на основании чего дополнительный учет первоначальных инвестиций для приведения объекта 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 - ОЕ);

**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.N1.ru](http://www.N1.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.BeBoss1.ru](http://www.BeBoss1.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 проведенного 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 (электроэнергия (6,6%), водоснабжение и канализация (2,0%), интернет и средства связи (2,0%), уборка внутренних помещений (3,5%), текущий (мелкий) ремонт (2,9%), охрана и обеспечение безопасности (3,3%), отопление (4,0%)), 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 - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2019 г., типовые операционные расходы собственника объекта торгово-офисной недвижимости (подсегмент - «стрит-ритейл») составляют в доверительном интервале значений от 18,0% до 21,2%, в среднем 19,6% (см. раздел 8.2. «Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости», табл. 37, стр. 108 Справочника). Для осуществления расчетов величина операционных расходов принимается на среднем уровне в размере 19,6%.

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 0,891 (89,1%), т.е. процент недозагрузки при сдаче в аренду помещений торгово-офисного назначения (подсегмент – «стрит-ритейл»), составляет 10,9%.

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<br>(Продажа)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Аналог № 2<br>(Аренда) | Аналог № 1<br>(Продажа)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Аналог № 2<br>(Аренда) | Аналог № 1<br>(Продажа)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Аналог № 2<br>(Аренда) | Аналог № 1<br>(Продажа)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Аналог № 2<br>(Аренда) | Аналог № 1<br>(Продажа)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Аналог № 2<br>(Аренда) |
| Источник информации                            | <a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_obschestvennogo_pitaniya_202_kv.m_2209657780">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_obschestvennogo_pitaniya_202_kv.m_2209657780</a><br><a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_obschestvennogo_pitaniya_s200_kv.m_2241864653">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_obschestvennogo_pitaniya_s200_kv.m_2241864653</a> |                        | <a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_97_m_2295308171">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_97_m_2295308171</a><br><a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_97_m_2294991886">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_97_m_2294991886</a> |                        | <a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovoe_pomeschenie_475_m2_2223751886">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovoe_pomeschenie_475_m2_2223751886</a><br><a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_475_m2_2223765407">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_475_m2_2223765407</a> |                        | <a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_297.2_m_2003781324">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_297.2_m_2003781324</a><br><a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_297_m_2195739226">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_297_m_2195739226</a> |                        | <a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104_m_2177219597">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104_m_2177219597</a><br><a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104_m_2176984942">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104_m_2176984942</a> |                        |
| Адрес                                          | г. Челябинск, ул. Комаровского, д. 9А                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 121                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        | г. Челябинск, ул. Сони Кривой, д. 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        | г. Челябинск, ул. Коммуны, д. 131                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        | г. Челябинск, ул. Первой Пятилетки, д. 45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
| Стоимость предложения/ аренды (в год), руб./м² | 42 142                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5 952                  | 85 567                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9 900                  | 33 684                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3 288                  | 84 993                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 8 988                  | 43 269                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4 044                  |

| Элементы<br>сравнения                                                           | Пара А                  |                        | Пара Б                  |                        | Пара В                  |                        | Пара Г                  |                        | Пара Д                  |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|                                                                                 | Аналог № 1<br>(Продажа) | Аналог № 2<br>(Аренда) | Аналог № 1<br>(Продажа) | Аналог № 2<br>(Аренда) | Аналог № 1<br>(Продажа) | Аналог № 2<br>(Аренда) | Аналог № 1<br>(Продажа) | Аналог № 2<br>(Аренда) | Аналог № 1<br>(Продажа) | Аналог № 2<br>(Аренда) |
| Скидка на торг<br>продажа/аренды                                                | -9,8%                   | -8,7%                  | -9,8%                   | -8,7%                  | -9,8%                   | -8,7%                  | -9,8%                   | -8,7%                  | -9,8%                   | -8,7%                  |
| Операционные и<br>коммунальные рас-<br>ходы (ОР) + про-<br>цент недозагрузки    | 0%                      | -30,50%                | 0%                      | -30,50%                | 0%                      | -30,50%                | 0%                      | -30,50%                | 0%                      | -30,50%                |
| Суммарная<br>корректировка                                                      | -9,8%                   | -39,2%                 | -9,8%                   | -39,2%                 | -9,8%                   | -39,2%                 | -9,8%                   | -39,2%                 | -9,8%                   | -39,2%                 |
| Скорректирован-<br>ная цена (Ц) /<br>ставка (ДВД-ОР),<br>руб/м²                 | 38 012                  | 3 619                  | 77 181                  | 6 019                  | 30 383                  | 1 999                  | 76 664                  | 5 465                  | 39 029                  | 2 459                  |
| Расчётное значение<br>ставки капитали-<br>зации (Roп = (ДВДп-<br>ОР)/Цп), %     | 9,5%                    |                        | 7,8%                    |                        | 6,6%                    |                        | 7,1%                    |                        | 6,3%                    |                        |
| Среднее значение<br>ставки капитали-<br>зации (Ro=Ro₁+Ro₂+<br>Ro₃+Ro₄+Ro₅/5), % | 7,5%                    |                        |                         |                        |                         |                        |                         |                        |                         |                        |

Таким образом, ставка капитализации для объектов торгово-офисного назначения (подсегмент – «стрит-ритейл»), рассчитанная методом рыночной экстракции для оцениваемых объектов, составляет  $K^{МРЭ} = 7,50\%$ .

### 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.

$$R_0 = R + P_p + P_l + P_i + SFF(n, R)$$

где: R – реальная безрисковая ставка, %;  
 $P_p$  – значение факторов риска, вложения в объект, %  
 $P_l$  – значение факторов риска на низкую ликвидность объекта, %;  
 $P_i$  – 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 07 февраля 2022 года (или на дату, наиболее приближенную дате оценки), составила 9% годовых ( $R=9\%$ ) (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 ( $P_p$ ) 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 законодательства                                   | 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>1</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Взвешенный итог</b>                                                                 |                 | 6           | 4        | 3        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Сумма</b>                                                                           |                 | <b>13</b>   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| <b>Количество факторов</b>                                                             |                 | <b>9</b>    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| <b>Средневзвешенное значение поправки на риск вложения в объект (Р<sub>р</sub>), %</b> |                 | <b>1,44</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 (Р<sub>л</sub>) – 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 1 (одного) до 24 (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 8 месяцев (n=8) (см. раздел Отчёта 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества). Расчет величины премии на низкую ликвидность производится по следующей формуле:

$$P_{л} = (R / 12) * n,$$

где: n – типичный срок экспозиции, мес.

Таким образом, поправка на низкую ликвидность составит  $P_{л} = (9 / 12) * 8 = 6,00 \%$ .

**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 (17,33%>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).

В связи с тем, что вложения в объекты, подобные оцениваемому, долгосрочные инвестиции, для проведения расчетов максимальный срок инвестирования в объекты коммерческого назначения принимается эквивалентным максимальному сроку инвестирования в ГКО ОФЗ – 30 лет, как инструмент, характеризующийся в целом сопоставимым уровнем риска (Источники информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?PrId=zyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?PrId=zyc_params)), фактор фонда возмещения для инвестиционного срока 30 лет (n=30) составляет:

$$SFF (n; R) = 0,0900 / \{ (1 + 0,0900)^{30} - 1 \} * 100\% = 0,73 \%.$$

| Риски                                              | %    |
|----------------------------------------------------|------|
| Безрисковая ставка, R                              | 9,00 |
| Риск за вложения капитала в объект, P <sub>p</sub> | 1,44 |

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Премия за низкую ликвидность недвижимости, Рл            | 6,00         |
| Премия за инвестиционный менеджмент, Ри                  | 0,89         |
| <b>Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования)</b> | <b>17,33</b> |
| Фактор фонда возмещения, SFF (n, R)                      | 0,73         |
| <b>Ставка капитализации, Ro</b>                          | <b>18,06</b> |

Таким образом, ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, для объектов торгово-офисной недвижимости, составляет  $K^{МКП} = 18,06\%$ .

### **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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. (подраздел 4.1.1 «Коллективное мнение экспертов-оценщиков» раздела 4.1 «Текущая доходность на активном рынке» (табл. 23, стр. 60)) текущая доходность торгово-офисных объектов (подсегмент – «стрит-ритейл» свободного назначения), составляет:

Таблица 23

| Класс объектов                   | Активный рынок |                      |
|----------------------------------|----------------|----------------------|
|                                  | Среднее        | Расширенный интервал |
| 1. Офисные объекты               | 10,5%          | 7,1% 13,8%           |
| 2. Торговые объекты              | 11,3%          | 7,9% 14,8%           |
| 3. Объекты свободного назначения | 10,6%          | 7,3% 14,0%           |

Для осуществления дальнейших расчетов примем среднее значение указанного интервала в размере 10,6%, соответственно  $K^{ОМ} = 10,6\%$ .

### **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 (K<sub>4</sub>).

Итоговое значение ставки капитализации  $C_{\text{согласов}}$  определяется после согласования, которое выполняется по формуле:

$$R_o = K^{\text{МРЭ}} \times B_{\text{МРЭ}} + K^{\text{МКП}} \times B_{\text{МКП}} + K^{\text{ОМ}} \times B_{\text{ОП}} [\%],$$

где

$K^{\text{МРЭ}}$  – 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, %;

$B_{\text{МРЭ}}$  – вес метода рыночной экстракции;

$B_{\text{МКП}}$  – вес метода кумулятивного построения;

$B_{\text{ОП}}$  – вес опросного метода.

Веса  $B_{\text{МРЭ}}$ ,  $B_{\text{МКП}}$ ,  $B_{\text{ОП}}$  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.

Ставка капитализации, определенная методом рыночной экстракции в наибольшей степени способна отражать текущую ситуацию на рынке и учитывать особенности именно того сегмента рынка, к которому относится объект оценки. Опросный метод базируется на статистической обработке большого объема информации за продолжительный период времени, в результате чего ставка капитализации, определенная данным методом в меньшей степени способна отражать индивидуальные особенности объектов, а также не способна мгновенно реагировать на изменения экономической ситуации на рынке. Ставка капитализации, определенная методом кумулятивного построения не может объективно отражать риски присущие конкретному объекту недвижимости, т.к. риски устанавливаются экспертно и имеют субъективный характер, кроме того, данная ставка не отражает тех рыночных тенденций, которые сложились в том сегменте рынка, к которому относится объект оценки. Однако данная ставка может мгновенно реагировать на текущую экономическую ситуацию на рынке недвижимости.

| 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                                        | 3                              | 3              |
| Способность метода реагировать на изменение общей экономической ситуации ( $K_2$ )               | 5                                        | 5                              | 1              |
| Способность метода учитывать конъюнктуру (риски сегмента рынка) ( $K_3$ )                        | 5                                        | 3                              | 4              |
| Способность подхода (метода) учитывать риски присущие конкретному объекту недвижимости ( $K_4$ ) | 5                                        | 2                              | 3              |
| <b>Сумма баллов по каждому методу</b>                                                            | <b>19</b>                                | <b>13</b>                      | <b>11</b>      |
| Сумма баллов по всем подходам                                                                    | 43                                       |                                |                |
| Вес подхода (B), %                                                                               | 44,19%                                   | 30,23%                         | 25,58%         |
| <b>Вес подхода округленно до 1%</b>                                                              | <b>44%</b>                               | <b>30%</b>                     | <b>26%</b>     |

| Метод                                                                           | Полученный результат, руб. | Вес  |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| Метод рыночной экстракции, $K^{\text{МРЭ}}$                                     | 7,50%                      | 0,44 |
| Метод кумулятивного построения, $K^{\text{МКП}}$                                | 18,06%                     | 0,30 |
| Опросный метод, $K^{\text{ОМ}}$                                                 | 10,60%                     | 0,26 |
| <b>Согласованное значение величины ставки капитализации, <math>R_o</math> %</b> | <b>11,5%</b>               |      |

Рассчитанный показатель входит в рыночный диапазон расширенного интервала значений текущей доходности универсальных офисно-торговых объектов (рыночного диапазона ставок

капитализации), который составляет от 7,3% до 14,0% («Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2020 г. (подраздел 4.1.1 «Коллективное мнение экспертов-оценщиков» раздела 4.1 «Текущая доходность на активном рынке» (табл. 23, стр. 60)), в связи с этим Оценщик считает возможным принять для расчёта ставку капитализации на уровне 11,5%.

### 3.3.4. Расчет стоимости объекта оценки

**Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539**

| Наименование показателя                                                                                                                                                   | Ед. изм.         | Величина         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки                                                                                                                          | кв. м            | 178,7            |
| Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым                                                                                                      | руб. кв. м / год | 3 048            |
| <b>Потенциальный валовой доход</b>                                                                                                                                        | руб. / год       | <b>544 678</b>   |
| Коэффициент использования площадей                                                                                                                                        | -                | 0,891            |
| <b>Эффективный валовой доход</b>                                                                                                                                          | руб. / год       | <b>485 308</b>   |
| Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование                                    | 19,6%            | 106 757          |
| <b>Итого эксплуатационные расходы</b>                                                                                                                                     | руб. / год       | <b>106 757</b>   |
| <b>Чистый операционный доход</b>                                                                                                                                          | руб. / год       | <b>378 551</b>   |
| Ставка капитализации                                                                                                                                                      | % / год          | 11,50%           |
| <b>Итого стоимость объекта оценки</b>                                                                                                                                     | руб.             | <b>3 291 748</b> |
| Первоначальные инвестиции                                                                                                                                                 | руб.             | 0                |
| <b>Всего стоимость единого объекта оценки - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539</b> | руб.             | <b>3 291 748</b> |

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539), полученная доходным подходом, составляет: 3 291 748 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             | А           |
| Наличие в подходах возможности отражения действительных намерений потенциального инвестора и продавца                   | В           |
| Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости                                                                      | С           |
| Использование в подходах параметров, характеризующих специфические особенности объекта оценки, изменяющих его стоимость | Д           |

##### *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 перед 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  $\times$  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:

$$\lambda_{\max} = R_1 \sum_{i=1}^n W_{i1} + R_2 \sum_{i=1}^n W_{i2} + \dots + R_i \sum_{i=1}^n W_{ij} + \dots + R_n \sum_{i=1}^n W_{in}$$

$$R = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n W_{ij}} \times \left( \sum_{i=1}^n \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n W_{ij}} \right)^{-1}$$

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> |
| Отношение согласованности экспертных оценок (OS) |     |      |     |   |              | 9,07%        |

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      | D      | 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  |                                             |
|   |                                                                                                                                                                                                                    | Весовой коэффициент                                     |               |           |                                             |
|   |                                                                                                                                                                                                                    | 0,00                                                    | 0,500         | 0,500     |                                             |
| 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539, расположенное по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11 | не использовался<br>0,140                               | 4 366 892     | 3 291 748 | <b>3 829 320</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, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539, расположенное по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11 | <b>3 829 320</b>                              | 3 191 100                              | 638 220         |

Таким образом, на основании имеющихся информационных данных, проведенного развернутого анализа и выполненных расчетов, можно с достаточной степенью уверенности утверждать, что:

**Рыночная стоимость объекта оценки - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 178,7 кв.м. Этаж: цокольный. Кадастровый номер: 74:36:0214001:2539, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 189, пом. 11, по состоянию на 07 февраля 2022 года, с учетом НДС и округления, составляет:**

**3 829 320 (Три миллиона восемьсот двадцать девять тысяч триста двадцать) рублей**

Оценщик



Д.В. Филиппов

Оценщик



О.И. Пожилова

Директор ООО Агентство «Вита-Гарант



Д.В. Филиппов



Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки - 3 829 320 руб. или 21 429 руб./м<sup>2</sup> с НДС или 17 857 руб./м<sup>2</sup> без НДС входит в диапазон цен предложений торгово-офисных помещений в городе Челябинске, который был установлен при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта - 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки). 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. Тазикина, 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.