



**ООО Агентство
«Вита-Гарант»**

ОТЧЕТ № 130 / 22 - О
от 11 марта 2022 года

**об оценке рыночной стоимости 9 (девяти)
нежилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении МУП
«Челябинские системы теплоснабжения»,
по состоянию на 11 марта 2022 года**

Заказчик:

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

Оценочная организация:

ООО Агентство «Вита-Гарант»

Договор об оценке:

№ 93.1/22 от 21 февраля 2022 года

Челябинск 2022 год



ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ

Согласно договору № 93.1/22 от 21 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 № 130 / 22 - О от 11 марта 2022 года. В соответствии с условиями Договора, объектами оценки являются:

- *Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910;*
- *Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397;*
- *Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179;*
- *Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569;*
- *Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203;*
- *Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267;*
- *Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168;*
- *Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650;*
- *Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636.*

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ

от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года № 611, а также в соответствии со Стандартами НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости»).

Обобщающая часть подготовлена на основании Отчета об оценке Объектов недвижимости № 130 / 22 - О от 11 марта 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: 11 марта 2022 года.

Оценка рыночной стоимости включала в себя осмотр объектов 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 объектов недвижимости (нежилых помещений) производилась с использованием сравнительного и доходного подходов. В сравнительном подходе стоимость нежилых помещений определялась на основании метода сравнительного анализа продаж. В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации. Отказ от применения затратного подхода для оценки нежилых помещений, представляющих собой 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 11 марта 2022 года, с учётом округления, составляет:

Рыночная стоимость объектов оценки – 9 (девяти) нежилых помещений, принадлежащих на праве хозяйственного ведения МУП «Челябинские системы теплоснабжения», по состоянию на 11 марта 2022 года, с учетом НДС и округления, составляет:

16 068 481 (Шестнадцать миллионов шестьдесят восемь тысяч четыреста восемьдесят один) рублей

С уважением,

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



ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	2
1. ВВЕДЕНИЕ	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку	12
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	14
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	19
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	20
1.6. Перечень терминов, сокращений и условных обозначений	22
1.7. Принципы оценки недвижимости	24
1.8. Определение вида оцениваемой стоимости	25
2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....	26
2.1. Этапы процесса оценки	26
2.2. Перечень полученных от Заказчика документов	27
2.3. Описание объекта оценки.....	27
2.4. Наилучшее и наиболее эффективное использование	66
2.5. Анализ рынка объекта оценки	70
3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	114
3.1. Выбор подходов и методов к оценке.....	114
3.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода.....	115
3.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного подхода	183
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	246
4.1. Согласование результатов	246
4.2. Заявление о качестве оценки.....	254
5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	255
Приложение № 1. Копии документов, предоставленные Заказчиком	256
Приложение № 2. Фотоматериалы	306
Приложение № 3. Информационные материалы оценки	343
Приложение № 4. Копии документов Оценщика	381

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчет № 130 / 22 - О от 11 марта 2022 года (далее Отчёт)
Основание для проведения оценки	Договор № 93.1/22 от 21 февраля 2022 года между МУП «Челябинские системы теплоснабжения», в лице председателя ликвидационной комиссии Можайцевой Марии Юрьевны, действующей на основании Распоряжения Администрации города Челябинска от 02.11.2020 г. № 10906 «О внесении изменения в распоряжение Администрации города Челябинска от 22.10.2018 г. № 12058, и ООО Агентство «Вита-Гарант»
Краткое описание Объекта оценки	<p>- <i>Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910;</i></p> <p>- <i>Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397;</i></p> <p>- <i>Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179;</i></p> <p>- <i>Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569;</i></p> <p>- <i>Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203;</i></p> <p>- <i>Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267;</i></p> <p>- <i>Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168;</i></p> <p>- <i>Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено</i></p>

	<i>помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650; - Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636</i>
Краткое описание имущественных прав	Оцениваемые нежилые помещения на праве собственности принадлежат муниципальному образованию «город Челябинск» и выделены на праве хозяйственного ведения МУП «Челябинские системы теплоснабжения», что установлено в соответствии с предоставленными Заказчиком документами (см. Приложение №1 Отчёта)
Цель и задачи оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений / совершение сделки купли-продажи
Дата осмотра	03-04 марта 2022 года
Дата оценки	11 марта 2022 года - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Период проведения работ	с 21 февраля 2022 года по 11 марта 2022 года
Дата составления Отчета	11 марта 2022 года
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату	Первоначальная стоимость объектов оценки - 19 212 744,00 руб., остаточная стоимость по состоянию на 21.02.2022 - 19 212 744,00 руб. Данные получены на основании предоставленных заказчиком документов (см. Приложение №1 Отчёта)

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

Базой оценки выступала рыночная стоимость, под которой понимается: «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства»¹.

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

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

Объекты оценки – нежилые помещения, располагающиеся в подвалах, на цокольных и первых этажах жилых многоквартирных домов в г. Челябинске. Развернутая характеристика оцениваемого нежилого помещения приведена в отчете.

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

² Международные стандарты оценки, «Общие понятия и принципы оценки», п. 6.4.

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

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

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

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

В сравнительном подходе был использован метод сопоставимых продаж, при котором рыночная стоимость объекта определялась на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости. При активном рынке продаж, каким является рынок продажи 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 рассматриваемым объектам недвижимости в связи с тем, что они не представляют собой отдельно стоящее здание (нежилые помещения представляют собой встроенные помещения в многоквартирных жилых зданиях). Определение доли затрат в общей стоимости строительства жилых зданий, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения, приведет к большой погрешности при вычислениях и в итоге к получению недостоверного результата.

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

Информационные таблицы по результатам проведенных в отчете расчетов

Таблица 1

№	Объект	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость руб. с округлением и НДС
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		Весовой коэффициент			
		0,000	0,500	0,500	
1	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910	---	1 012 320	850 818	931 569
2	Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397	---	2 820 296	2 258 097	2 539 197
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д. 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179	---	3 933 404	2 699 648	3 316 526
4	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569	---	1 825 590	1 322 327	1 573 959
5	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203	---	2 516 011	1 877 285	2 196 648
6	Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267	---	742 864	580 242	661 553
7	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168	---	755 834	564 721	660 278

№	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	
8	Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650	---	1 245 792	1 001 303	1 123 548
9	Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636	---	3 393 006	2 737 400	3 065 203
ИТОГО, рыночная стоимость объектов оценки:					16 068 481

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 № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910	931 569	776 308	155 261
2	Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397	2 539 197	2 115 998	423 199
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д. 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179	3 316 526	2 763 772	552 754
4	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569	1 573 959	1 311 633	262 326
5	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203	2 196 648	1 830 540	366 108

№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
6	Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267	661 553	551 294	110 259
7	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168	660 278	550 232	110 046
8	Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650	1 123 548	936 290	187 258
9	Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636	3 065 203	2 554 336	510 867
ИТОГО, рыночная стоимость объектов оценки:		16 068 481	13 390 403	2 678 078

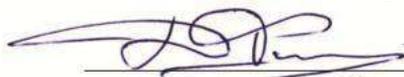
1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

Рыночная стоимость объектов оценки – 9 (девяти) нежилых помещений, принадлежащих на праве хозяйственного ведения МУП «Челябинские системы теплоснабжения», по состоянию на 11 марта 2022 года, с учетом НДС и округления, составляет:

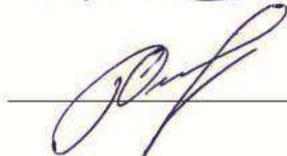
16 068 481 (Шестнадцать миллионов шестьдесят восемь тысяч четыреста восемьдесят один) рублей

Оценщик



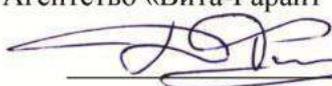
Д.В. Филиппов

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 № 93.1/22 от 21 февраля 2022 года на оказание услуг по оценке имущества
Заказчик оценки:	МУП «Челябинские системы теплоснабжения», в лице председателя ликвидационной комиссии Можайцевой Марии Юрьевны, действующей на основании Распоряжения Администрации города Челябинска от 02.11.2020 г. № 10906 «О внесении изменения в распоряжение Администрации города Челябинска от 22.10.2018 г. № 12058. ИНН 7448152506. ОГРН 1127448011360. КПП 744801001. Дата регистрации: 26.10.2012 г. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 454106, г. Челябинск, ул. Неглинная, 45
Организация-исполнитель оценочных услуг:	ООО Агентство «Вита-Гарант», ИНН 7453066919
Местонахождение организации-исполнителя:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Оценщики и специалисты организации-исполнителя:	Филиппов Дмитрий Валерьевич – оценщик, экономист; Пожилова Ольга Игоревна – оценщик, экономист.
Объекты оценки	<p>- <i>Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910;</i></p> <p>- <i>Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397;</i></p> <p>- <i>Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179;</i></p> <p>- <i>Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569;</i></p> <p>- <i>Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203;</i></p> <p>- <i>Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267;</i></p> <p>- <i>Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение,</i></p>

	<p>машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168; - Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650; - Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636</p>
Имущественные права на объект оценки	Оцениваемые нежилые помещения на праве собственности принадлежат муниципальному образованию «город Челябинск» и выделены на праве хозяйственного ведения МУП «Челябинские системы теплоснабжения», что установлено в соответствии с предоставленными Заказчиком документами (см. Приложение №1 Отчёта)
Обременения права	В соответствии с предоставленными Выписками из ЕГРН (см. Приложение №1 Отчёта) в отношении оцениваемых объектов зарегистрированы обременения в виде запрещения регистрации. Согласно данным открытого информационного ресурса Росреестра (https://rosreestr.ru/) в отношении оцениваемых объектов зарегистрированные ограничения / обременения отсутствуют.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	для целей принятия управленческих решений / совершение сделки купли-продажи
Применяемые стандарты оценки:	Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года № 611. Стандарт НП СРО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости»
Дата осмотра:	03-04 марта 2022 года
Дата оценки:	11 марта 2022 года - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Срок проведение оценки:	с 21 февраля 2022 года по 11 марта 2022 года
Дата регистрации отчета:	11 марта 2022 года
Допущения и ограничения:	См. раздел 1.4 данного Отчета

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

1.3.1. Сведения о заказчике оценки

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

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

Филиппов Дмитрий Валерьевич	
Должность	Ведущий оценщик, Директор
Образование	<ul style="list-style-type: none"> · 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. Специальность – «экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)». Квалификация – экономист-менеджер. · 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. Квалификация – юрист. · 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. Специальность – Оценка стоимости предприятий (бизнеса). · 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. Квалификация – судебный эксперт. · 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
Сертификация деятельности экспертов	<p>Сертификат соответствия № PS000531, выданный Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов». Действителен с 26.07.2019 года по 26.07.2022 г.</p> <p>Подтверждает право самостоятельного производства судебных экспертиз по следующим специальностям:</p> <p>16.1 «Исследования строительных объектов и территорий, функционально связанных с ними, в том числе с целью определения их стоимости»</p> <p>16.2 «Исследования обстоятельств несчастного случая в строительстве с целью установления его причин, условий и механизма, а также круга лиц, в чьи обязанности входило обеспечение безопасных условий труда»</p>

	<p>16.3 «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела»</p> <p>16.4 «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»</p> <p>16.5 «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»</p> <p>16.6 «Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»</p>
Членство в СРО	<p>Действительный член, эксперт экспертного совета саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки».</p> <p>Свидетельство № 3339-21 о членстве в НП «АРМО» от 11.08.2021 года, № по реестру 1928.</p>
Сведения о СРО	<ul style="list-style-type: none"> · Название СРО - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки». · Регистрация – включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002. · Адрес местонахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, почтовый адрес: 115184, город Москва, а/я 10. · Телефон (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54. · Интернет-сайт: www.sroarmo.ru
Реквизиты квалификационных аттестатов	<ul style="list-style-type: none"> · 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.; · 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.; · 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.
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 - 15 лет</p> <p>- стаж экспертной деятельности с 2013 года - 9 лет</p>
Пожилова Ольга Игоревна	
Должность	Ведущий оценщик
Образование	<p>· 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. Степень – бакалавр экономики.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> · 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. Специальность – «экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)». Квалификация – экономист-менеджер. · Диплом ВМА 0008634 с отличием, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». Дата выдачи – 28.06.2011 года. Регистрационный номер – 184/249 от 28.06.2011 года. Степень – магистр экономики. · 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 – Оценка стоимости предприятий (бизнеса). · 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. Квалификация – судебный эксперт.
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"> · Название СРО - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки». · Регистрация – включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002. · Адрес местонахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, почтовый адрес: 115184, город Москва, а/я 10. · Телефон (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54.

	· Интернет-сайт: www.sroarmo.ru
Реквизиты квалификационных аттестатов	· 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.; · 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.; · 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.
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. Полис № 922/2113475393 к договору страхования ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 28.01.2022 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 01.03.2022 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2023 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб.
Почтовый адрес / Место нахождения оценщика:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Контактный телефон:	(351) 265-02-05, 270-88-14
Электронная почта:	ooo-vita-garant@mail.ru
Стаж работы	- стаж оценочной деятельности с 2009 года - 13 лет - стаж экспертной деятельности с 2018 года - 4 года

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

Реквизит	Значение
Сайт в сети Интернет	www.vita-garant.ru
Номер и дата регистрации МРП	№ 18039 от 13.11.2000 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7453066919
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027403864730
Дата присвоения ОГРН	25.10.2002 года
Банковские реквизиты:	Расчетный счет № 40702810672210010988 в Челябинском отделении № 8597 город Челябинск. Корреспондентский счет № 30101810700000000602, БИК № 047501602
Сведения о страховом полисе оценочной организации	Полис № 922/1909428729 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>Филиппов Дмитрий Валерьевич</p> <ul style="list-style-type: none"> · Свидетельство №3339-21 о членстве в НП «АРМО» от 11.08.2021 года, № в реестре 1928. · 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. · 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.; · 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.; · 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. <p>Пожилова Ольга Игоревна</p> <ul style="list-style-type: none"> · Свидетельство № 3340-21 о членстве в НП «АРМО» от 11.08.2021 года, № по реестру 2082. · 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. · Полис № 922/2113475393 к договору страхования ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 28.01.2022 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 01.03.2022 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2023 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб.

Реквизит	Значение
	<ul style="list-style-type: none">· 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.;· 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.;· 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 предоставленными Выписками из ЕГРН (см. Приложение №1 Отчёта) в отношении оцениваемых объектов зарегистрированы обременения в виде запрещения регистрации. Согласно данным открытого информационного ресурса Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) в отношении оцениваемых объектов зарегистрированные ограничения / обременения отсутствуют. В соответствии с целями настоящей оценки, а также заданием на оценку, рыночная стоимость объектов определяется без учета обременений, которые зарегистрированы в отношении оцениваемых объектов на дату оценки.
4. Осмотр объектов оценки был произведен оценщиком в дневное время в присутствии представителей заказчика 03-04 марта 2022 года. Все индивидуальные особенности объектов и их составных частей по планировке, отделке и техническому состоянию фиксируются в описании. Оценка объектов оценки производится по состоянию на 11 марта 2022 года с учетом качественных и количественных характеристик объектов оценки, зафиксированных по состоянию на дату проведения осмотра, из предположения, что в период времени, прошедший с даты осмотра до даты оценки, какие-либо характеристики оцениваемого объекта не изменились. Оценщик не несет ответственности за возможные изменения, произошедшие с объектами оценки в период проведения оценки (период составления настоящего Отчёта).
5. Заказчиком оценки не были предоставлены технические документы на оцениваемые объекты. В связи с чем у Оценщика отсутствует возможность проведения исследования на наличие расхождений между значениями площади объектов оценки по Выпискам из ЕГРН и значениями площади, указанными в документах технического и кадастрового учета (Кадастровый паспорт на помещение).
6. В результате произведенного визуального осмотра установлен факт несоответствия фактической планировки некоторых помещений, планировочным решениям, отображенным на поэтажных планах Выписок из ЕГРН: произведен монтаж / демонтаж некапитальных внутренних перегородок, монтаж / демонтаж внутренних дверных проемов в некапитальных внутренних перегородках. В результате указанных несоответствий не происходит нарушение прочности или разрушение несущих конструкций здания, нарушение в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования,

ухудшение сохранности и внешнего вида фасадов, нарушение противопожарных устройств. Указанные несоответствия могут быть устранены путем регистрации (в том числе по упрощенной схеме) в установленном законом порядке без осуществления каких-либо существенных затрат со стороны собственника (затраты составят менее 1% от стоимости объекта), в связи с чем, не могут оказать влияния на рыночную стоимость объектов и в расчетах учитываться не будут. Однако при узаконении описанных перепланировок и получении технических документов, учитывающих фактическую планировку оцениваемых объектов, могут измениться показатели общей площади объектов оценки, в результате чего может возникнуть необходимость внесения соответствующих корректировок в произведенные расчеты, что может повлечь за собой незначительное изменение рассчитанной рыночной стоимости объектов оценки.

7. 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.
8. 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.
9. Оценщик исходит из того, что сведения, полученные им и использованные в настоящем Отчете, добыты из источников, заслуживающих доверия.
10. 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.
11. Расчеты рыночной стоимости объектов производятся с точностью до целых значений в рублях.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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;
г. – год;
мес. – месяц;

км – километр;
кв.м, м² – квадратный метр;
м³ – кубический метр;

1.7. Принципы оценки недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

- **Принцип зависимости.** Стоимость собственности зависит от характера и стоимости других активов, с которыми она образует единый хозяйственный комплекс, участвуя вместе с ними в создании денежных потоков, направленных к ее владельцу.
- **Принцип предложения и спроса.** Стоимость собственности определяется соотношением спроса и предложения на объекты аналогичного назначения и сравнимой полезности, сложившимся на рынке на дату оценки.
- **Принцип изменения стоимости во времени.** Стоимость собственности во времени не остается постоянной, она изменяется в результате процессов, происходящих, как в самой собственности, так и в ее рыночном окружении.

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

1.8. Определение вида оцениваемой стоимости

В рамках настоящего отчёта определялись следующие виды стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость

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

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

2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Этапы процесса оценки

Таблица - План процесса оценки

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

Таблица - Анализ представленной Заказчиком информации

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

2.2. Перечень полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		Номер и дата документа	
1.	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копии документов	В количестве 9 (девяти) документов на каждый объект права
2	Распоряжение Администрации города Челябинска «О внесении изменения в распоряжение Администрации города Челябинска от 22.10.2018 г. № 12058	Копия документа	от 02.11.2020 г. № 10906
3	Справка для оценки	Оригинал документа	Исх. № 117 от 10.03.2022 г.

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

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

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

2.3. Описание объекта оценки

2.3.1. Состав оцениваемых прав

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

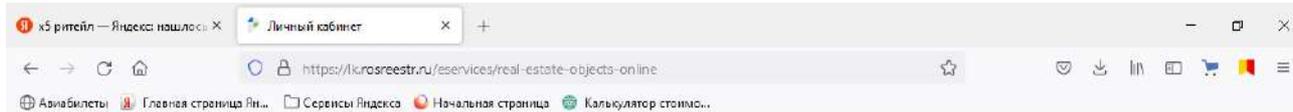
№	Наименование объекта права	Выписка ЕГРН	Кадастровый номер	№ записи регистрации в Едином государственном реестре
1	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910	№КУВИ-002/2021-168400129 от 20.12.2021 г.	74:36:0114016:910	Собственность № 74-74/036-74/001/200/2015-279/1 от 28.04.2015 Хозяйственное ведение № 74:36:0114016:910-74/001/2019-1 от 29.11.2019

№	Наименование объекта права	Выписка ЕГРН	Кадастровый номер	№ записи регистрации в Едином государственном реестре
2	Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397	№КУВИ-002/2021-168402224 от 17.12.2021 г.	74:36:0414012:1397	Хозяйственное ведение № 74:36:0414012: 1397-74/001/2019-1 от 02.12.2019 Собственность № 74-74-01/538/2014-218 от 08.10.2014
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179	№КУВИ-002/2021-168405881 от 20.12.2021 г.	74:36:0308025:179	Хозяйственное ведение № 74:36:0308025:179-74/001/2019-1 от 02.12.2019 Собственность № 74-74-01/371/2013-453 от 29.08.2013
4	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569	№КУВИ-002/2021-168400762 от 17.12.2021 г.	74:36:0613004:2569	Хозяйственное ведение № 74:36:0613004: 2569-74/001/2019-1 от 02.12.2019 Собственность № 74-74-01/151/2010-45 от 29.03.2010
5	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203	№КУВИ-002/2021-168405335 от 20.12.2021 г.	74:36:0613004:1203	Хозяйственное ведение № 74:36:0613004: 1203-74/001/2019-1 от 02.12.2019 Собственность № 74-74/036-74/001/389/2015-441/1 от 04.12.2015
6	Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267	№КУВИ-002/2021-168405171 от 20.12.2021 г.	74:36:0114028:267	Собственность № 74-74-01/867/2006-495 от 23.01.2007 Хозяйственное ведение № 74:36:0114028:267-74/001/2019-1 от 02.12.2019

№	Наименование объекта права	Выписка ЕГРН	Кадастровый номер	№ записи регистрации в Едином государственном реестре
7	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168	№КУВИ-002/2021-168404840 от 20.12.2021 г.	74:36:0407009:168	Собственность № 74-74-01/009/2009-423 от 20.02.2009 Хозяйственное ведение № 74:36:0407009:168-74/001/2019-1 от 02.12.2019
8	Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650	№КУВИ-002/2021-168402610 от 20.12.2021 г.	74:36:0113011:650	Собственность № 74-74-01/282/2010-407 от 20.07.2010 Хозяйственное ведение № 74:36:0113011:650-74/001/2019-1 от 02.12.2019
9	Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636	№КУВИ-002/2021-168402955 от 17.12.2021 г.	74:36:0320007:636	Хозяйственное ведение № 74:36:0320007:636-74/001/2019-1 от 29.11.2019 Собственность № 74-74-01/348/2010-332 от 06.10.2010

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

В соответствии с предоставленными Выписками из ЕГРН (см. Приложение №1 Отчёта) в отношении оцениваемых объектов зарегистрированы обременения в виде запрещения регистрации. Согласно данным открытого информационного ресурса Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) в отношении оцениваемых объектов зарегистрированные ограничения / обременения отсутствуют:



Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 18.01.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

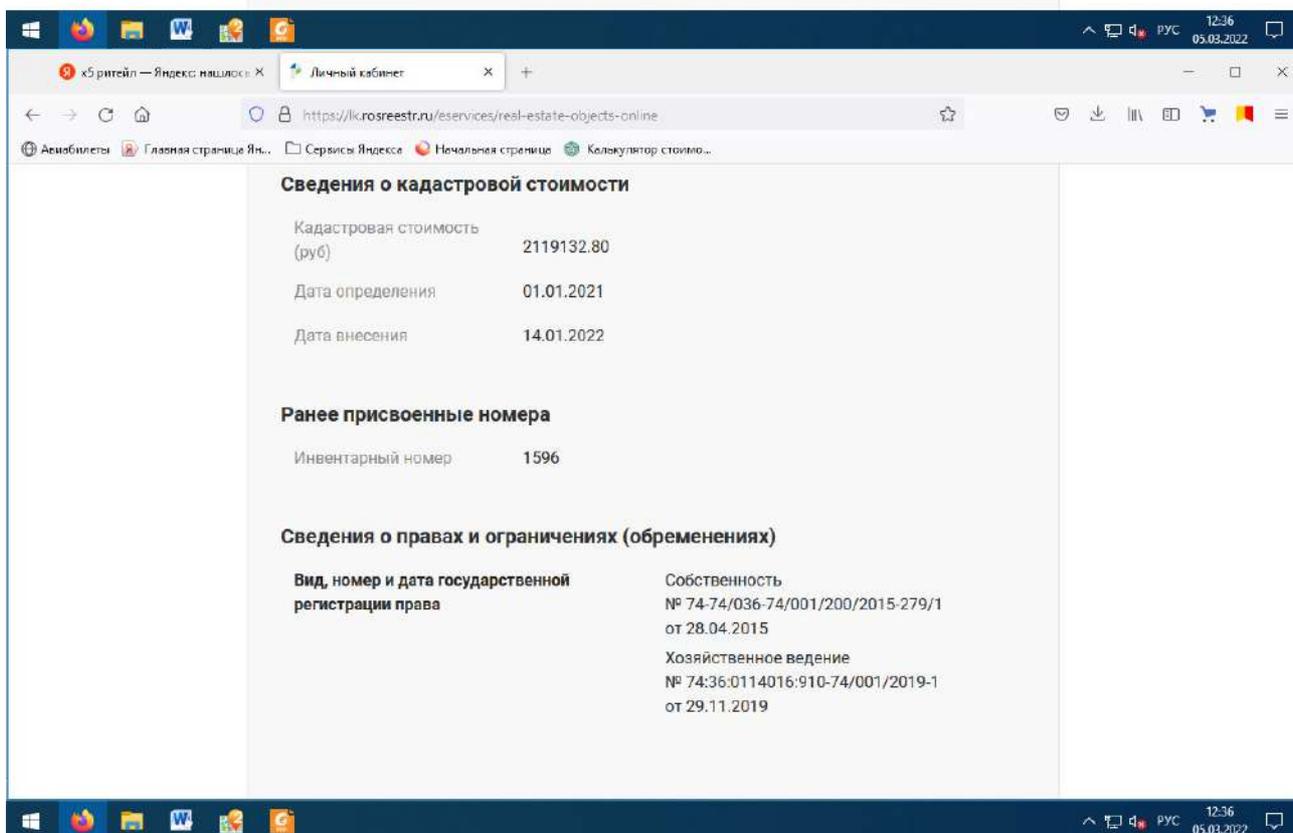
Общая информация

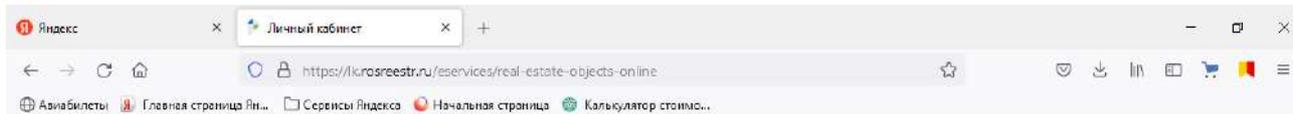
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0114016:910
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4
Площадь, кв.м	180
Назначение	Нежилое
Этаж	Цокольный этаж

Сведения о кадастровой стоимости





Сведения об объекте

Помещение

Дата обновления информации: 22.01.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

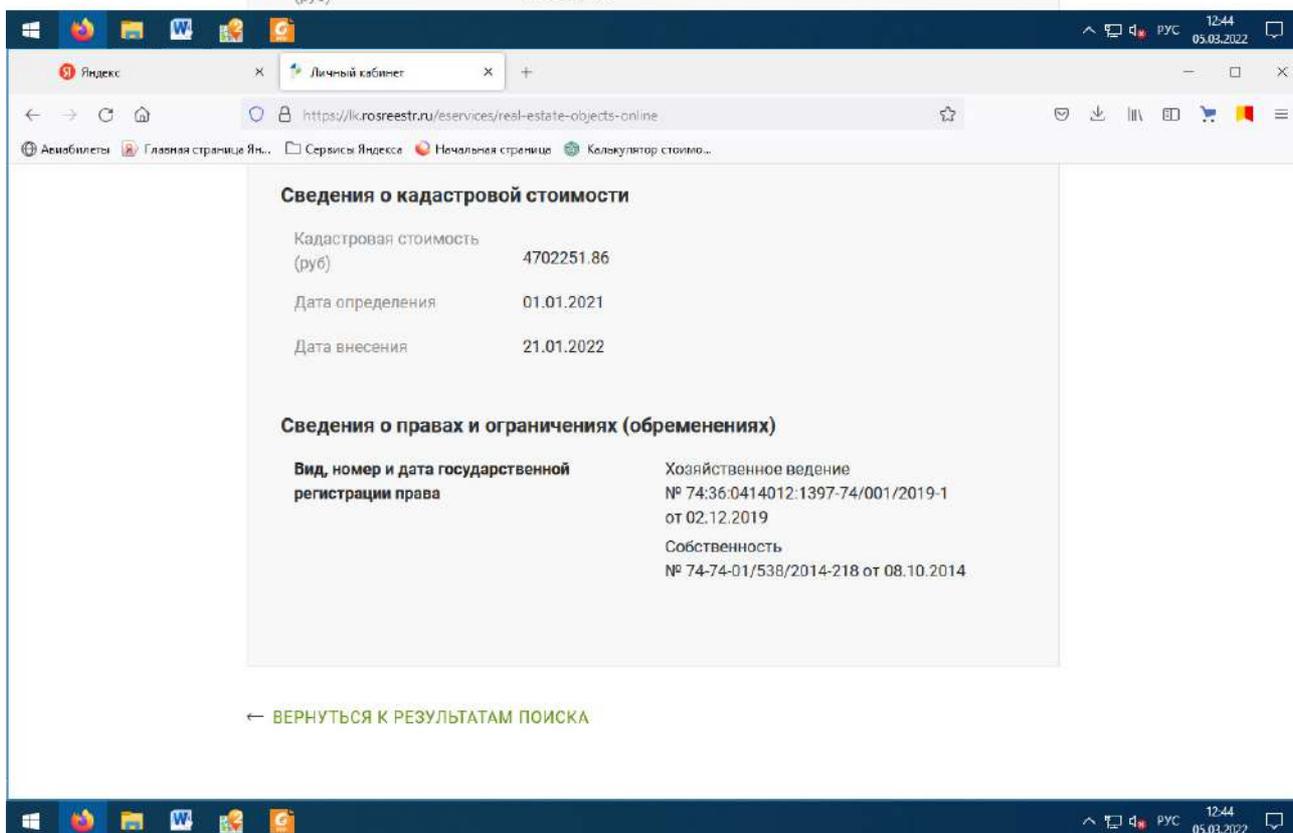
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0414012:1397
Дата присвоения кадастрового номера	28.09.2014
Форма собственности	Муниципальная

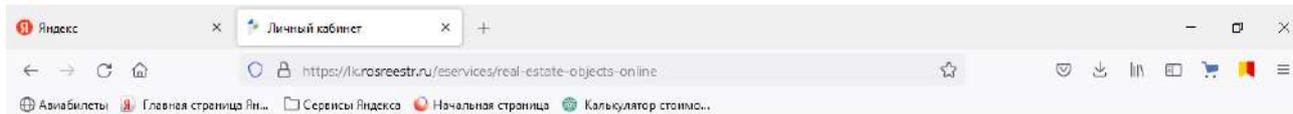
Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Гагарина, д 12
Площадь, кв.м	502.1
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4702251.86
-----------------------------	------------





Сведения об объекте

 **Помещение**
Дата обновления информации: 18.01.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0308025:179
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Дербентская, д 46, пом 1
Площадь, кв.м	502.8
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8396423.12
-----------------------------	------------

Сведения о кадастровой стоимости

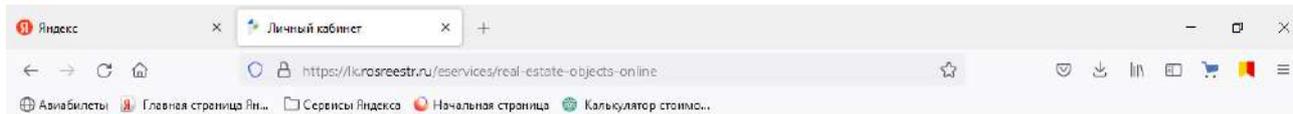
Кадастровая стоимость (руб)	8396423.12
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	18.01.2022

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	35136
-------------------	-------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Хозяйственное ведение № 74:36.0308025:179-74/001/2019-1 от 02.12.2019 Собственность № 74-74-01/371/2013-453 от 29.08.2013
--	--



Сведения об объекте

 **Помещение**
Дата обновления информации: 17.01.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0613004:2569
Дата присвоения кадастрового номера	31.03.2017
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Российская, д 21а
Площадь, кв.м	201.5
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3735527.90
-----------------------------	------------

Сведения о кадастровой стоимости

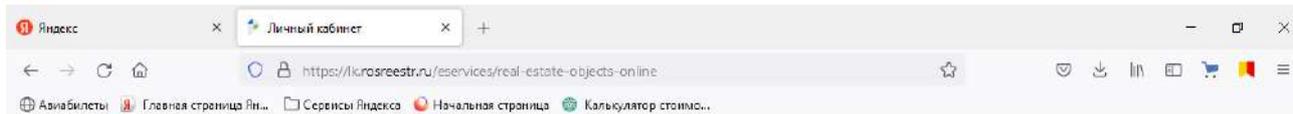
Кадастровая стоимость (руб)	3735527.90
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	13.01.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	74-74-01/151/2010-045
Инвентарный номер	20981

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Хозяйственное ведение № 74:36.0613004:2569-74/001/2019-1 от 02.12.2019 Собственность № 74-74-01/151/2010-45 от 29.03.2010
--	--



Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 14.01.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

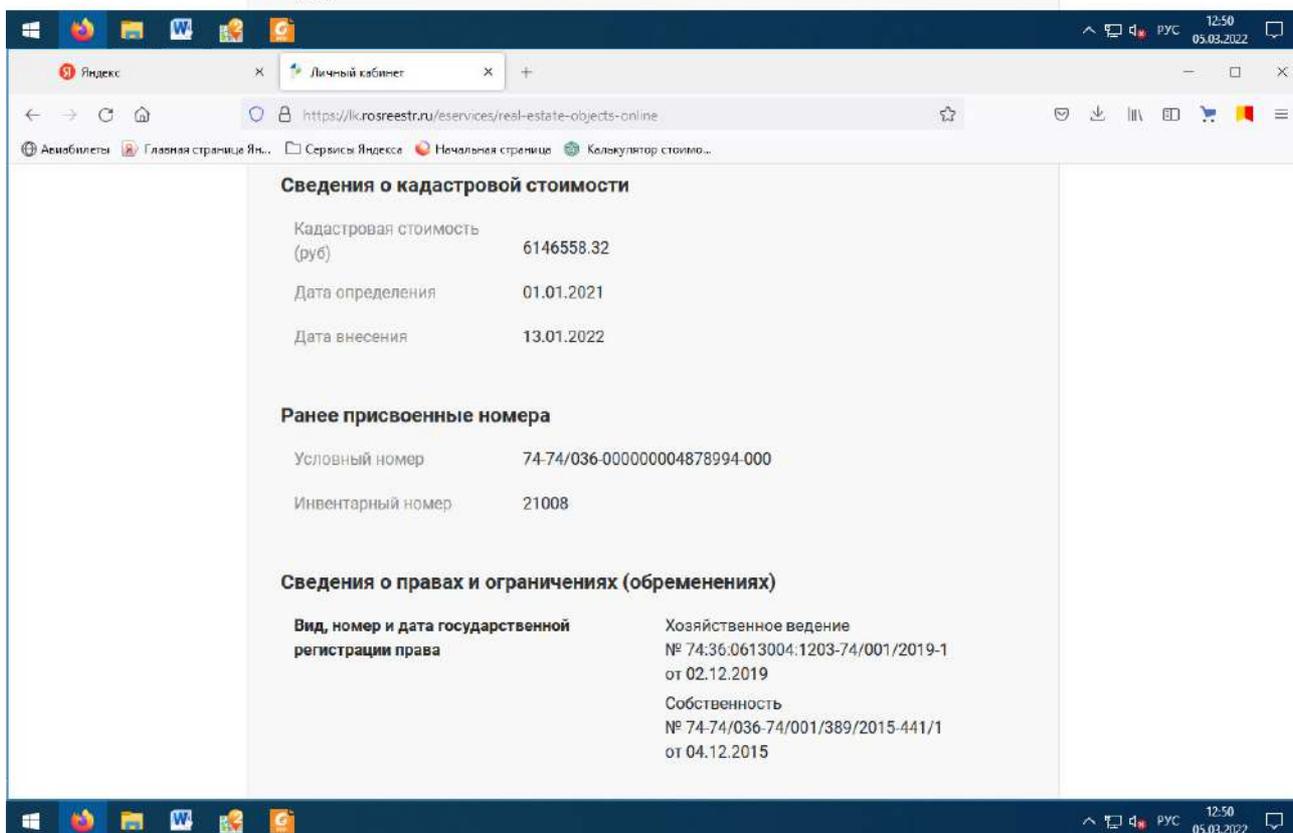
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0613004:1203
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

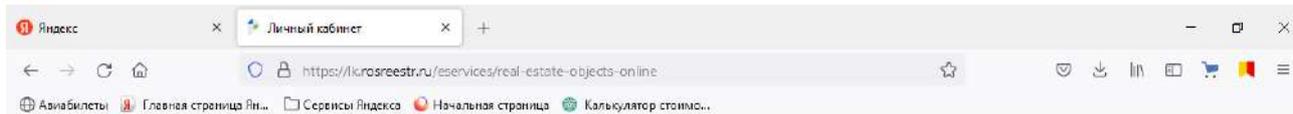
Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Российская, д 37, пом 1
Площадь, кв.м	375.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6146558.32
-----------------------------	------------





Сведения об объекте

 **Помещение**
Дата обновления информации: 15.01.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0114028:267
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Румянцева, д 21, пом 2
Площадь, кв.м	116
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1552364.20
-----------------------------	------------

Сведения о кадастровой стоимости

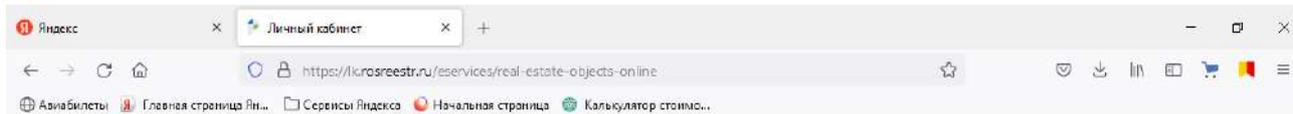
Кадастровая стоимость (руб)	1552364.20
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	04.01.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	74-74-01/867/2006-495
Инвентарный номер	21242

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/867/2006-495 от 23.01.2007 Хозяйственное ведение № 74:36:0114028:267-74/001/2019-1 от 02.12.2019
--	---



Сведения об объекте

Помещение
Дата обновления информации: 18.01.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0113011:650
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Черкасская, д 4, пом 20
Площадь, кв.м	209.8
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2575074.71
-----------------------------	------------

Сведения о кадастровой стоимости

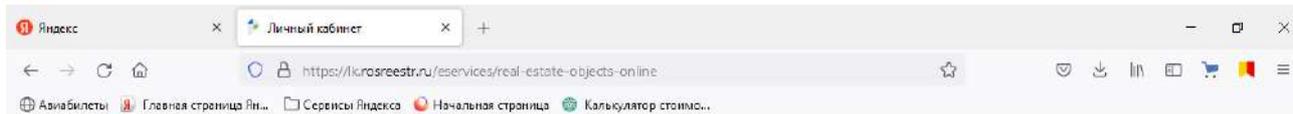
Кадастровая стоимость (руб)	2575074.71
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	17.01.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	74-74-01/282/2010-407
Инвентарный номер	27807

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/282/2010-407 от 20.07.2010 Хозяйственное ведение № 74:36:0113011:650-74/001/2019-1 от 02.12.2019
--	---



Сведения об объекте

 **Помещение** ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 18.01.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0320007:636
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Энергетиков, д 15
Площадь, кв.м	641.4
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11182635.82
-----------------------------	-------------

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11182635.82
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	13.01.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	74-74-01/348/2010-332
Инвентарный номер	29896

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Хозяйственное ведение № 74:36:0320007:636-74/001/2019-1 от 29.11.2019 Собственность № 74-74-01/348/2010-332 от 06.10.2010
--	--

2.3.2. Бухгалтерские данные по оцениваемому объекту

Бухгалтерские данные по оцениваемым объектам предоставлены собственником и подтверждаются данными «Справки для оценки» Исх. № 117 от 10.03.2022 г. (См. Приложении № 1 данного Отчета).

Наименование помещения	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 21.02.2022 г., руб.
Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910	2 335 000,00	2 335 000,00
Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397	3 709 744,00	3 709 744,00
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179	5 463 000,00	5 463 000,00
Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569	3 592 000,00	3 592 000,00
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203	4 113 000,00	4 113 000,00
Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267	1 277 000,00	1 277 000,00
Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168	125 494,86	125 494,86
Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650	2 122 000,00	2 122 000,00
Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636	4 738 955,00	4 738 955,00
Итого:	19 212 744,00	19 212 744,00

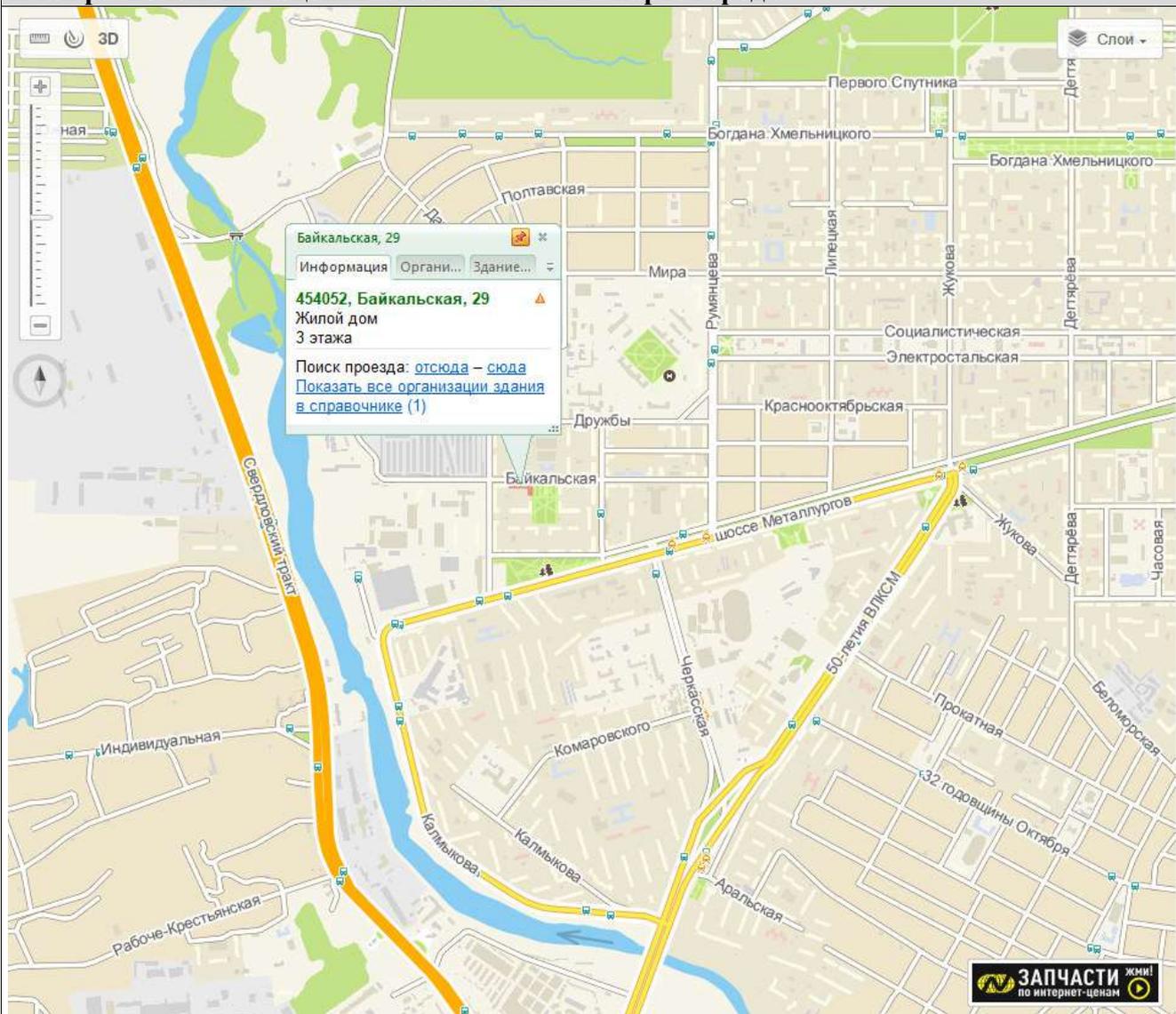
По данным бухгалтерского учета имущество учитывалось на счете 41. Амортизация не начислялась.

2.3.3. Информация по району расположения объектов оценки

Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4
Район	Металлургический район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 11,6 км

План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Локальные особенности расположения

Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Металлургическом районе г. Челябинска на первой линии ул. Байкальская недалеко от Центрального клуба (Клуб ЧМС). Подъезд к зданию осуществляется непосредственно с первой линии ул. Байкальская. 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, больничный городок ГKB №6), а также объектами сервисно-складского назначения, торгово-складского назначения и территориями ГСК. Рассматриваемое
---------------------------------	--

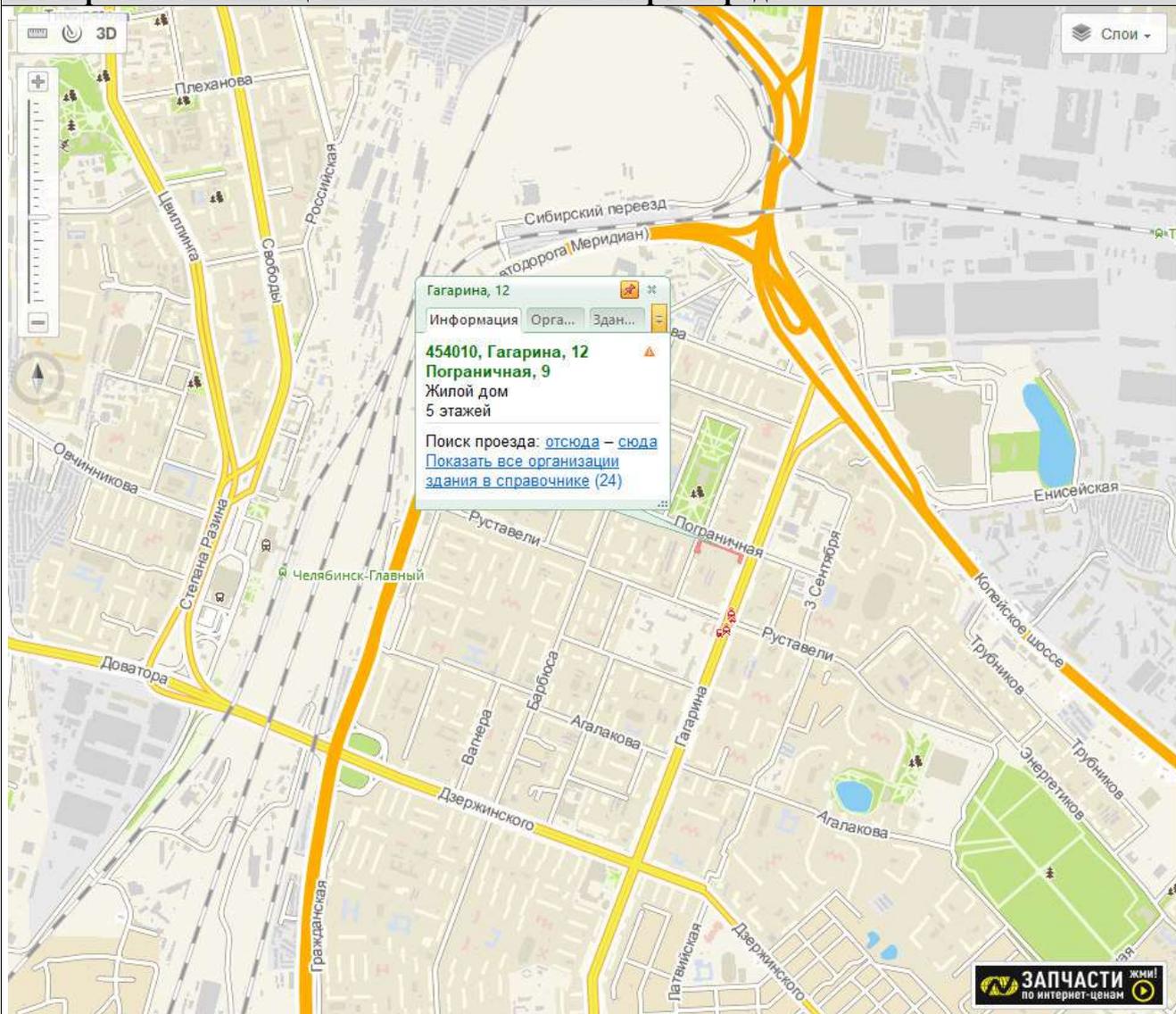
	<p>местоположение характеризуется в целом довольно низким / средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится на достаточно большом удалении от культурного, делового и исторического центра города, интенсивность транспортных и пешеходных потоков находится на достаточно низком уровне. Входная группа в помещение расположена с торца жилого дома, обращенного во внутрь квартала.</p> <p>Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале застройки, на первой линии второстепенной автодороги, вдали от узнаваемых коммерческих объектов, можно предположить, что его расположение характеризуется достаточно низкой узнаваемостью в масштабах города</p>
Транспортная достижимость	<p>Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на уровне ниже среднего: остановки общественного транспорта «Столовая (Шоссе Metallургов)» находится на удалении около 500 м от объекта оценки на перекрестке Шоссе Metallургов и ул. Мира (через указанный остановочный пункт проложено 3 маршрута городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобус).</p>
Степень застройки	<p>Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют</p>

Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12
Район	Ленинский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 4,6 км
Локальные особенности расположения	
Местоположение и инфраструктура	<p>Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Ленинском районе г. Челябинска на перекрестке ул. Гагарина и ул. Пограничная. Подъезд к зданию осуществляется непосредственно с первой линии ул. Пограничная. 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, больничный городок ОКБ №2). Рассматриваемое местоположение характеризуется в целом уровнем инвестиционной привлекательности выше среднего для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится в центральной части Ленинского района в непосредственной близости от основных торговых коридоров района и объектов социальной значимости и узнаваемости. Входная группа в помещение расположена со стороны двора жилого дома.</p> <p>Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале застройки, на первой линии второстепенной автодороги, в непосредственной близости от основного торгового коридора района и социально-значимого и узнаваемого объекта (больничный городок ОКБ №2), можно предположить, что его расположение характеризуется достаточно высокой узнаваемостью в масштабах района.</p>

Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на уровне выше среднего: остановки общественного транспорта «ул. Шота Руставели» находится на удалении около 350 м от объекта оценки на перекрестке улиц Гагарина и Шота Руставели (через указанный остановочный пункт проложено 20 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, троллейбусы, трамваи).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

План расположения оцениваемого объекта на карте города



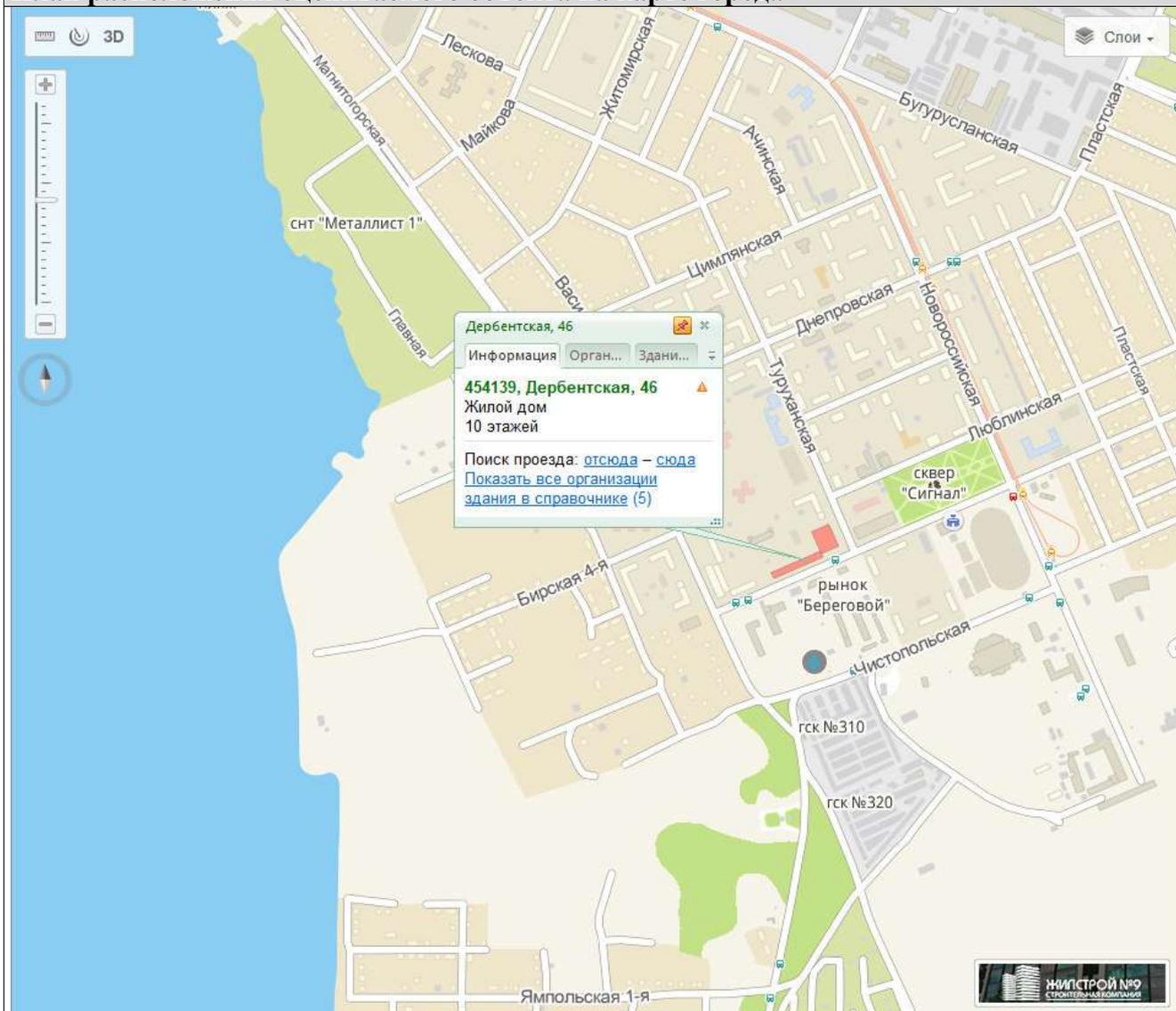
Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1
Район	Ленинский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 10,7 км
Локальные особенности расположения	
Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Ленинском районе г. Челябинска на первой линии ул. Дербентская недалеко от СК «Сигнал». Подъезд к зданию осуществляется

непосредственно с первой линии ул. Дербентская. Окружающая здание застройка представлена многоэтажными, среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, кварталом индивидуальной жилой застройки, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, школы, территория спортивного комплекса «Сигнал»), территорией рынка «Береговой», территориями ГСК. Рассматриваемое местоположение характеризуется в целом достаточно средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится на достаточно большом удалении от культурного, делового и исторического центра города, интенсивность транспортных и пешеходных потоков находится на достаточно среднем уровне. Входная группа в помещение расположена со стороны пешеходного тротуара ул. Дербентская и со стороны двора жилого дома. Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале застройки, на первой линии второстепенной автодороги, в непосредственной близости от территории СК «Сигнал», можно предположить, что его расположение характеризуется достаточно высокой узнаваемостью в масштабах района.

План расположения оцениваемого объекта на карте города



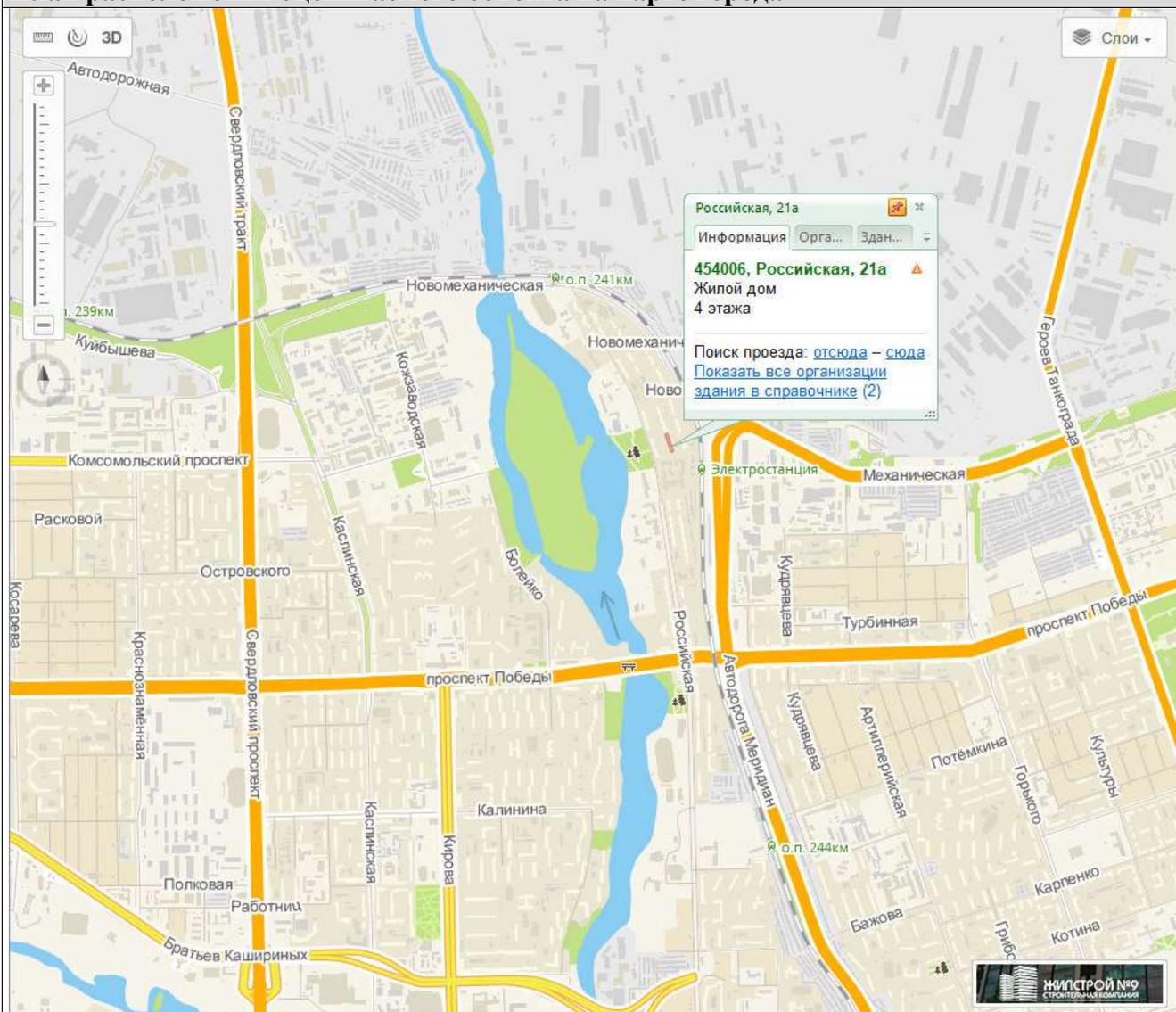
Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на среднем уровне: остановки общественного транспорта «Стадион» находится на удалении около 400 м от объекта оценки на перекрестке улиц Новороссийская и Дербентская (через указанный остановочный пункт проложено 18 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, трамваи).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а
Район	Калининский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 4,5 км

План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Локальные особенности расположения

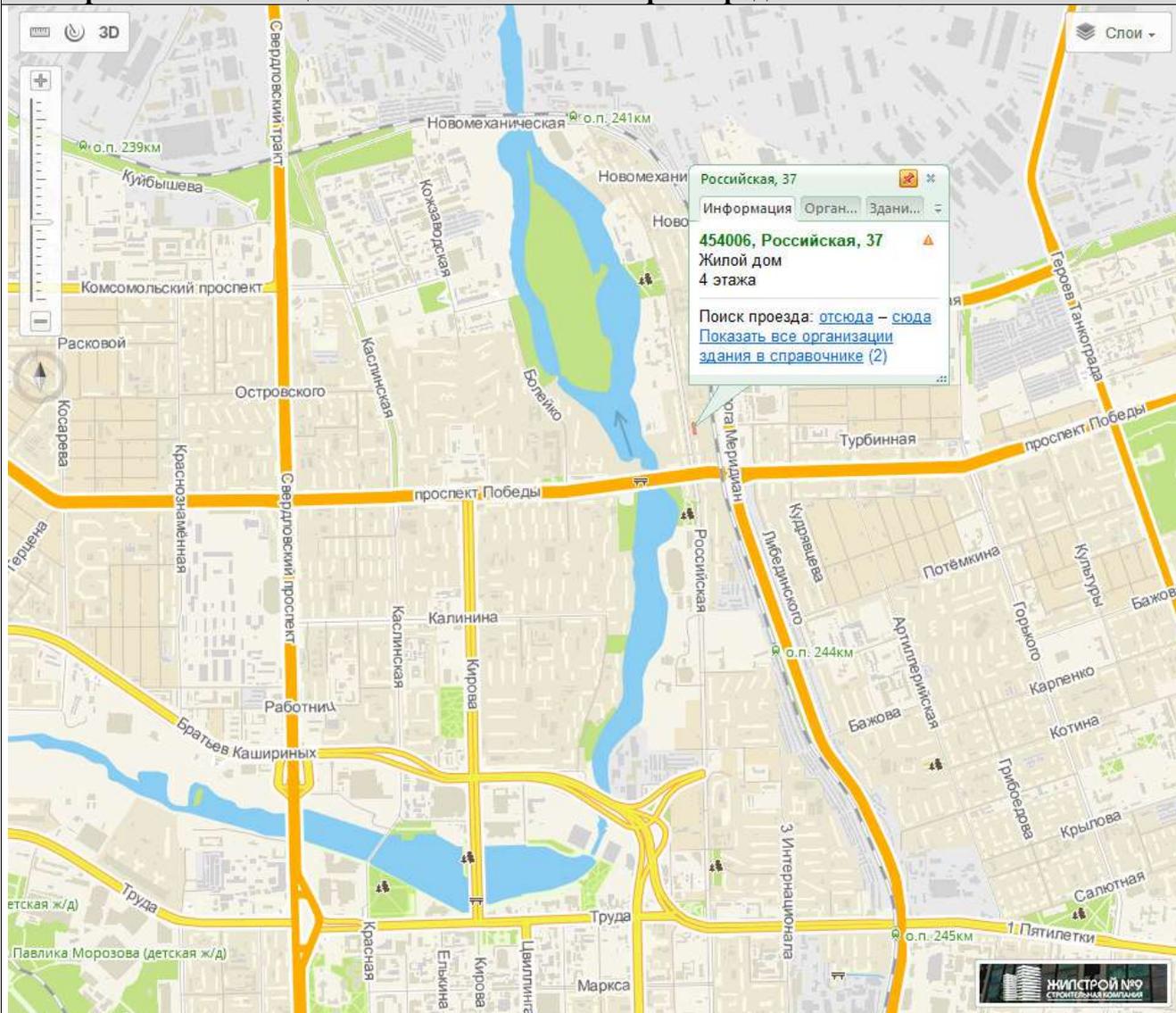
Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Калининском районе г. Челябинска на второй линии ул. Российская недалеко от ГКБ №5. Подъезд к зданию осуществляется со
---------------------------------	---

	<p>второй линии ул. Российская. Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, территория ГКБ №5, Челябинский энергетический колледж им. Кирова). Рассматриваемое местоположение характеризуется низким уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится в микрорайоне характеризующемся малой насыщенностью объектов коммерческого назначения, интенсивность транспортных и пешеходных потоков находится на низком уровне. Входная группа в помещение расположена со стороны двора жилого дома.</p> <p>Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, характеризующемся малой насыщенностью объектов коммерческого назначения, на второй линии автодороги, и обладает достаточно низкой пешеходной и транспортной проходимостью, можно предположить, что его расположение известно исключительно жителям рассматриваемого микрорайона.</p>
Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на низком уровне: остановка общественного транспорта «ЧГРЭС» находится на удалении около 250 м от объекта оценки на улице Российская (через указанный остановочный пункт проложено 2 маршрута городского общественного транспорта – трамвай).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1
Район	Калининский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 3,8 км
Локальные особенности расположения	
Местоположение и инфраструктура	<p>Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Калининском районе г. Челябинска на первой линии ул. Российская недалеко от перекрестка улицы Российская и проспекта Победы. Подъезд к зданию осуществляется с первой линии ул. Российская (вход в помещение с торца здания). Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады). Рассматриваемое местоположение характеризуется достаточно средним / низким уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится недалеко от проспекта Победы, который является автомагистралью городского значения и характеризуется достаточно большой интенсивностью транспортных потоков, однако интенсивность пешеходных потоков по мере удаления от пр. Победы в направлении оцениваемого помещения существенно снижается. Входные группы в помещение расположены со стороны торца жилого дома.</p> <p>Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, недалеко от перекрестка с проспектом Победы, можно предположить, что его расположение известно жителям района и города.</p>

План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на среднем уровне: остановки общественного транспорта «ул. Российская» находятся на удалении около 200 м от объекта оценки на перекрестке улицы Российская и проспекта Победы (через указанный остановочный пункт проложено 16 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, трамваи).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

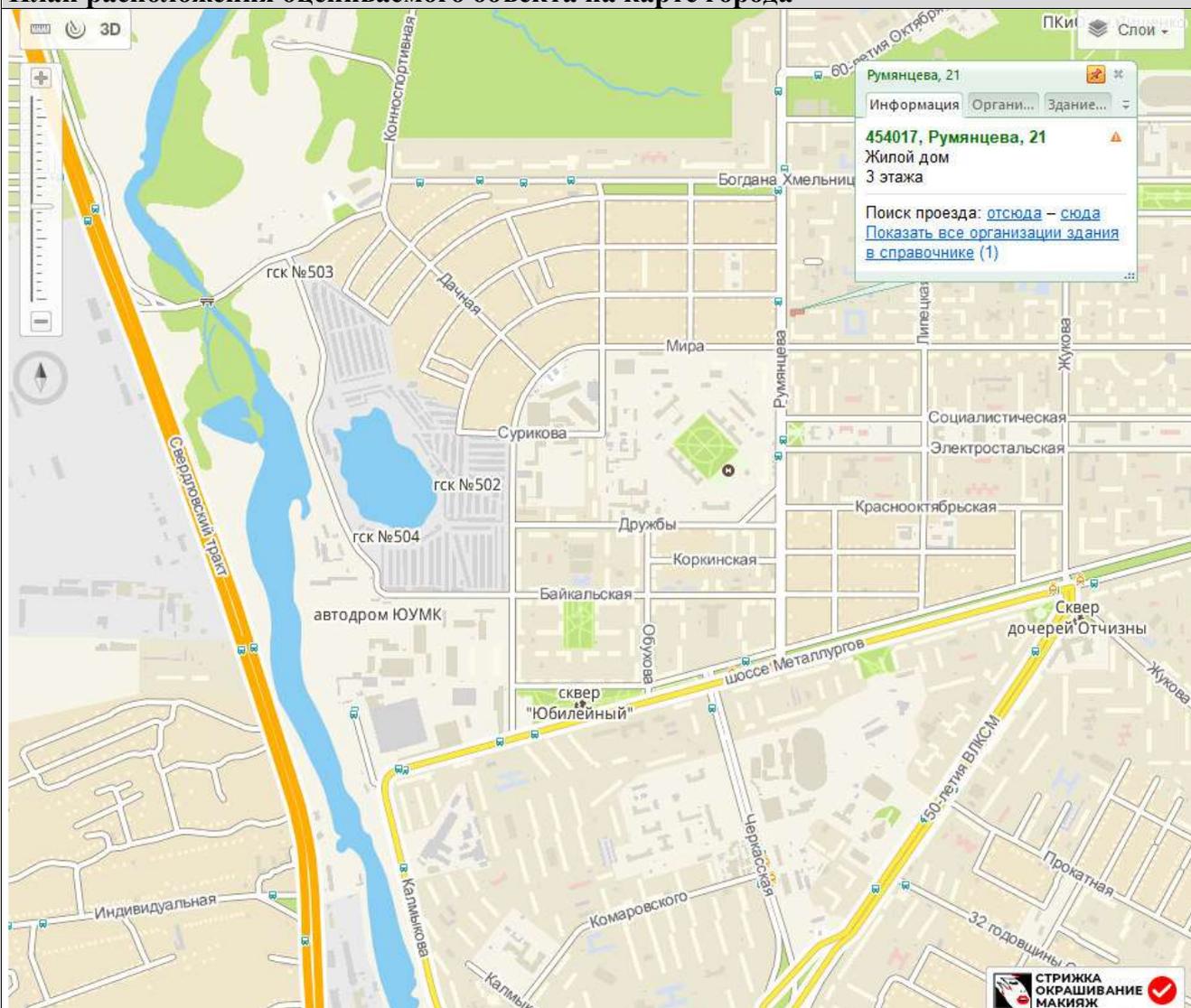
Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2
Район	Металлургический район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 11,6 км
Локальные особенности расположения	
Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Металлургическом районе г. Челябинска на первой линии ул. Румянцева недалеко от перекрестка с улицей Мира. Подъезд к зданию

осуществляется с первой линии ул. Румянцева. Окружающая здание застройка представлена среднеэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, сектором индивидуальной жилой застройки, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы, территория больничного городка ГKB №6). Рассматриваемое местоположение характеризуется достаточно средним уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится на первой линии улицы Румянцева в непосредственной близости от территории больничного городка ГKB №6, характеризуется достаточно средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Входные группы в помещение расположены со стороны внутриквартального тупикового проезда (с торца здания).

Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, недалеко от территории ГKB №6, можно предположить, что его расположение известно жителям района и города.

План расположения оцениваемого объекта на карте города



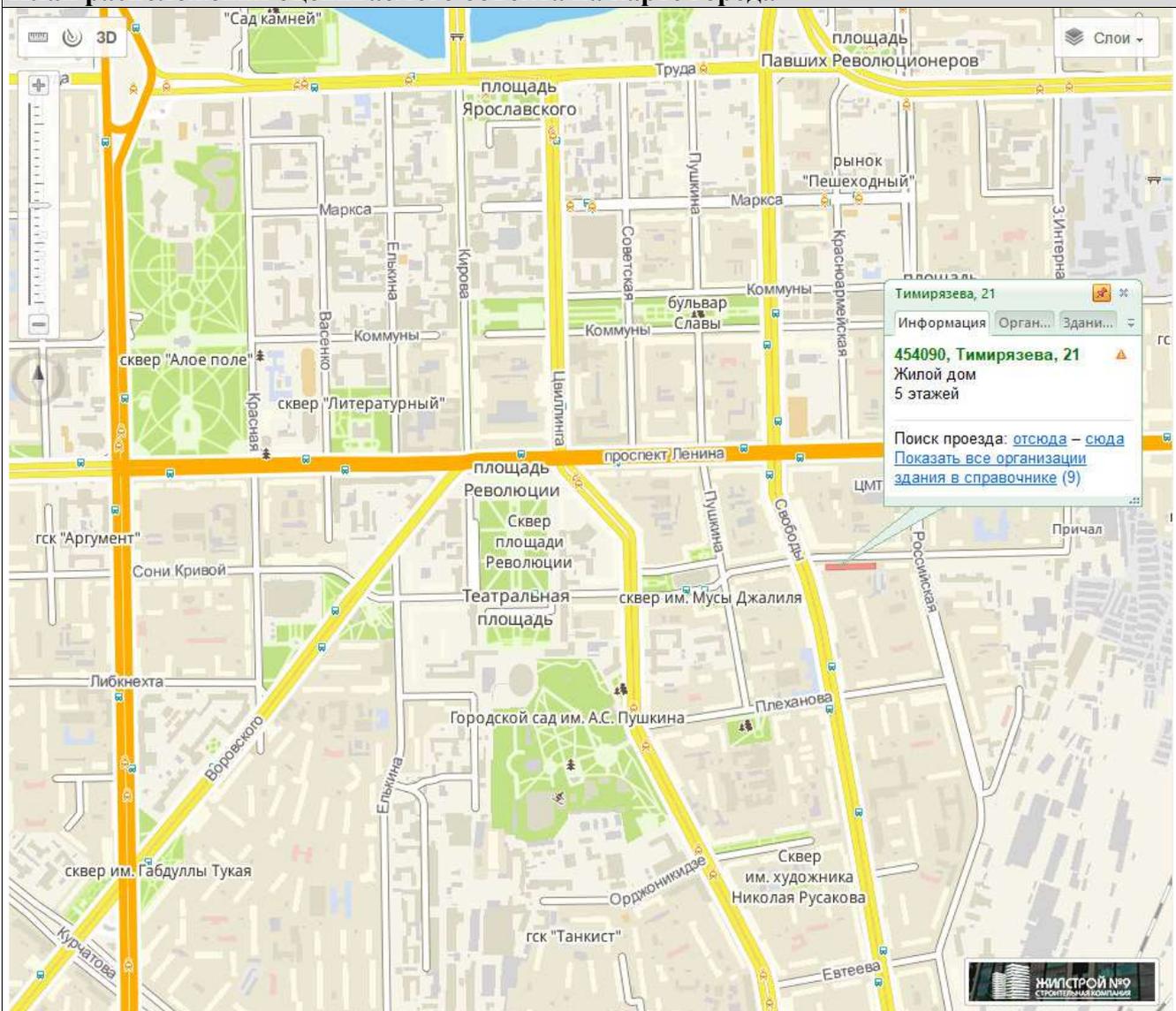
Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на среднем уровне: остановки общественного транспорта «ул. Мира» находятся на удалении менее 100 м от объекта оценки на улице Румянцева (через указанный остановочный пункт проложено 12 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, троллейбусы).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51
Район	Советский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 0,9 км

План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Локальные особенности расположения

Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Советском районе г. Челябинска на первой линии ул. Тимирязева недалеко от перекрестка с улицей Свободы. Подъезд к
---------------------------------	--

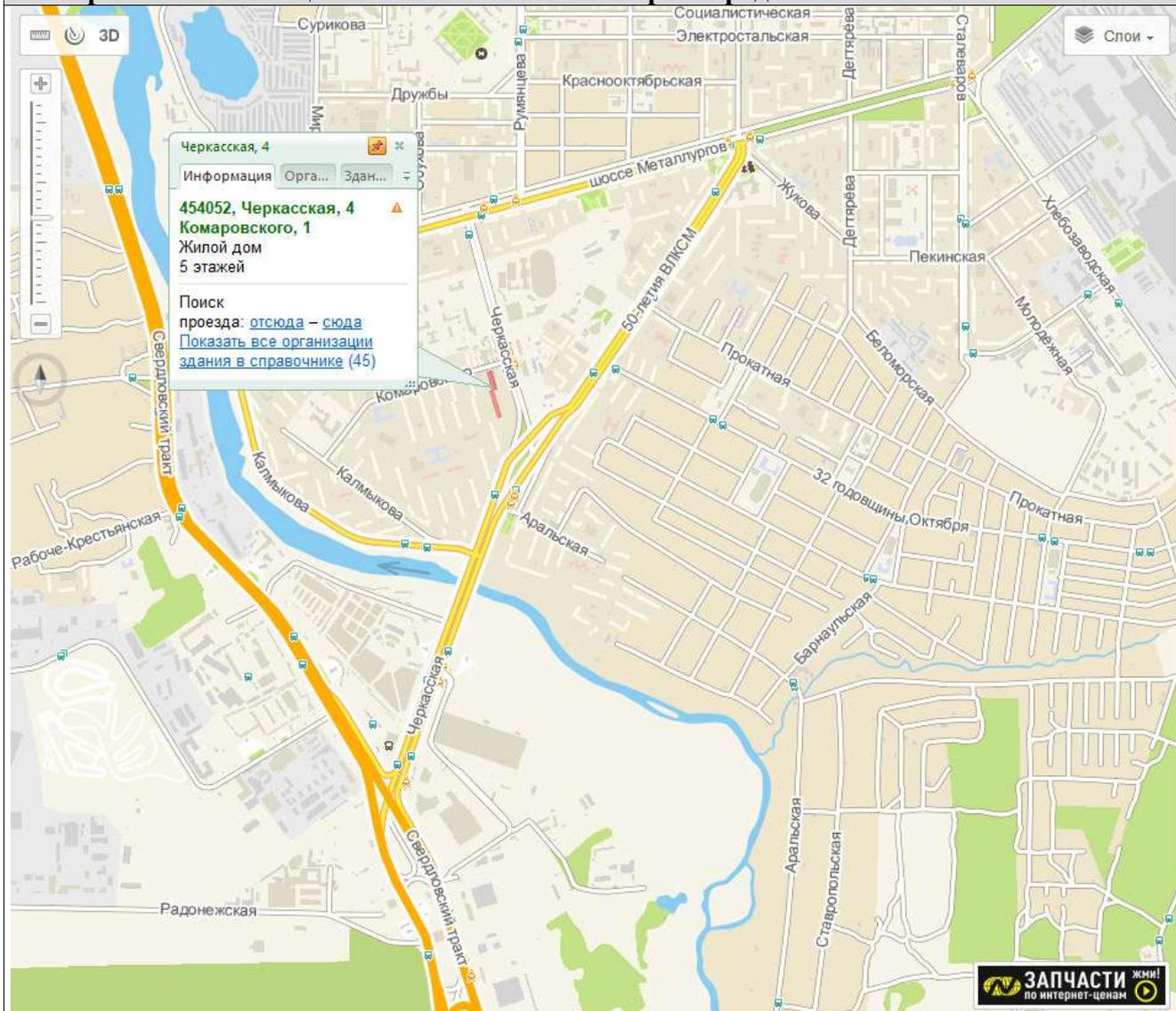
	зданию осуществляется с первой линии ул. Тимирязева. Окружающая здание застройка представлена среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы, объекты культуры и просвещения, медицинские учреждения и т.п.). Рассматриваемое местоположение характеризуется относительно высоким уровнем инвестиционной привлекательности для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится недалеко от одной из основных районных автомагистралей в историческом и культурном центре города, характеризуется достаточно высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков, при этом по мере удаления от пр. Ленина и ул. Свободы интенсивность пешеходных потоков несколько снижается. Входная группа в помещение расположена со стороны двора жилого дома. Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки в историческом и деловом центре города, можно предположить, что его расположение известно жителям района и города.
Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на достаточно высоком уровне: остановки общественного транспорта «Детский мир» находятся на удалении примерно 350-400 м от объекта оценки на перекрестке улицы Свободы и проспекта Ленина (через указанный остановочный пункт проложено 44 маршрута городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, троллейбусы).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20
Район	Металлургический район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 10,2 км
Локальные особенности расположения	
Местоположение и инфраструктура	Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Металлургическом районе г. Челябинска на перекрестке улиц Черкасская и Комаровского. Подъезд к зданию осуществляется с улицы Комаровского, имеется видимость здания с проезжей части улицы Черкасская. Окружающая здание застройка представлена среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы, больничный городок ЮУГМУ). Рассматриваемое местоположение характеризуется уровнем инвестиционной привлекательности выше среднего для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится недалеко от одной из основных районных автомагистралей вблизи узнаваемого объекта социальной инфраструктуры (больничный городок ЮУГМУ), характеризуется достаточно высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Доступ в помещение осуществляется через смежные помещения, отдельная входная группа со стороны улицы отсутствует.

	Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки в непосредственной близости от узнаваемого объекта социальной инфраструктуры, можно предположить, что его расположение известно жителям района и города.
Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на достаточно высоком уровне: остановка общественного транспорта «ул. Черкасская» находится на удалении примерно 100-150 м от объекта оценки на улице Черкасская (через указанный остановочный пункт проложено 27 маршрута городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы, троллейбусы, трамваи).
Степень застройки	Выше средней, перспективы уплотнения застройки практически отсутствуют

План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15
Район	Ленинский район
Удаленность от центра города	до площади Революции ~ 6,6 км

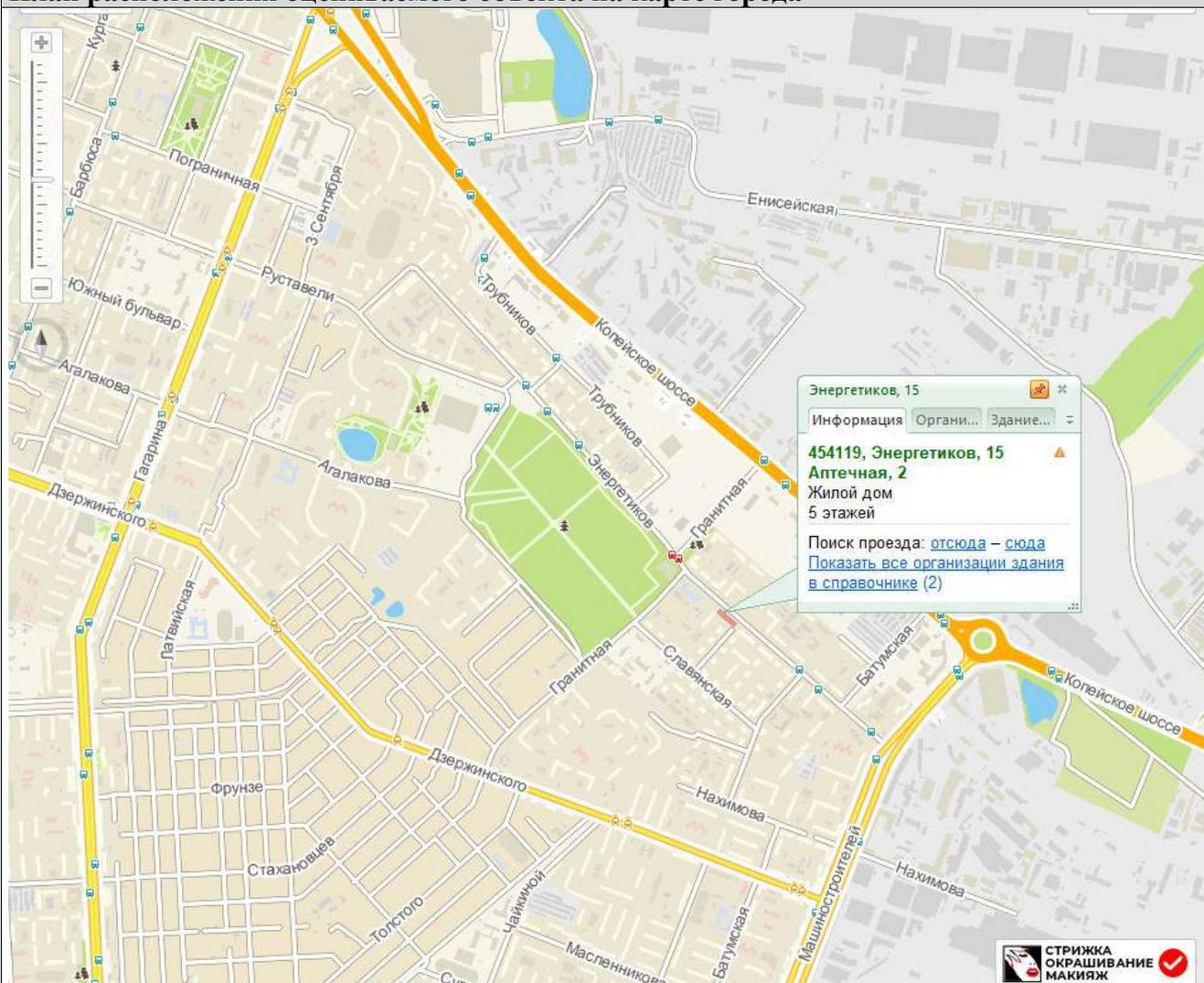
Локальные особенности расположения

Местоположение и инфраструктура

Жилой дом, частью которого является оцениваемое нежилое помещение, находится в Ленинском районе г. Челябинска на первой линии ул. Энергетиков. Подъезд к зданию осуществляется с улицы Энергетиков. Окружающая здание застройка представлена преимущественно среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами с объектами коммерческой направленности на первых, цокольных и подвальных этажах, объектами социально-бытовой инфраструктуры (детские сады, общеобразовательные школы, ДК ТЭЦ с спортивными кружками и секциями). Рассматриваемое местоположение характеризуется уровнем инвестиционной привлекательности ниже среднего для потенциального покупателя коммерческой недвижимости: объект находится в квартале малоэтажной жилой застройки, характеризуется достаточно низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Входные группы в помещение организованы со стороны торцов жилого дома.

Поскольку объект оценки находится в сформированном квартале жилой застройки, характеризующемся отсутствием в непосредственной близости узнаваемых и социально значимых в масштабе района объектов, можно предположить, что его расположение известно исключительно жителям рассматриваемого микрорайона.

План расположения оцениваемого объекта на карте города



Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Транспортная достижимость	Транспортная доступность рассматриваемого объекта оценивается на достаточно среднем уровне: остановка общественного транспорта «ДК ТЭЦ» находится на удалении примерно 250 м от объекта оценки на перекрестке улиц Энергетиков и Гранитная (через указанный остановочный пункт проложено 7 маршрутов городского общественного транспорта – маршрутные такси, автобусы).
Степень застройки	Средняя, имеются перспективы уплотнения застройки

2.3.4. Описание технических характеристик оцениваемых объектов

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

Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1955 – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8857898)
Количество этажей здания	3 (три) наземных этажа, 1(один) – подвальный / цокольный – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8857898)
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	III (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	125 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«сталинка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	блочные
Перегородки	Кирпичные, дощатые, гипсокартон
Перекрытие	смешанные
Кровля	скатная, из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов (шиферная)
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение. Горячее водоснабжение от индивидуальных газовых колонок
Технические характеристики объекта оценки	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)

Наименование	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910
Номер помещения	№ 4 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	цокольный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	180 м ² / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	1,98-2,96 м
Входная группа	Входная группа в помещение располагается со стороны торца жилого дома, расположенного внутриквартально
Материал конструктивных элементов	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», которая фактически утрачена, требуется проведение капитального ремонта (полная замена внутренней отделки)
Проемы оконные	Деревянные двойные створные
Проемы дверные	Входная – деревянная щитовая, металлическая; внутренние – деревянные щитовые
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, скрытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены приборы отопления; Водоснабжение – центральные сети, скрытая проводка; установлены конечные сантехнические приборы; Канализация – центральные сети, скрытая проводка; установлены конечные сантехнические приборы; Коммуникационные системы требуют проведения ревизии и ремонтов, требуется замена конечных сантехнических и электроприборов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии (фактически полностью утрачена), требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 11 марта 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное» (фактически отделка полностью утрачена), требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки.

Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал.

**Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12.
Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397**

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1943 – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6508669)
Количество этажей здания	5 (пять) наземных этаже, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6508669)
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	III (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	125 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«сталинка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Ленточный
Стены	блочные
Перегородки	Кирпичные, дощатые, гипсокартон
Перекрытие	смешанные
Кровля	скатная
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
Технические характеристики объекта оценки	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397
Номер помещения	№ 21/2 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	подвальный этаж

Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	502,1 м ² / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,35 м
Входная группа	Входная группа в помещение располагается со стороны двора жилого дома
Материал конструктивных элементов	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки внутренняя отделка в помещении отсутствует, конструктивные элементы нуждаются в проведении капитального ремонта / замены
Проемы оконные	отсутствуют
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные филенчатые
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, открытая проводка (частично демонтирована); Теплоснабжение – центральные сети, по помещению проходят общедомовые трубы теплоснабжения; Водоснабжение – центральные сети, по помещению проходят общедомовые трубы водоснабжения; Канализация – центральные сети, по помещению проходят общедомовые трубы водоснабжения; Коммуникационные системы требуют проведения ревизии и ремонтов, конечные сантехнические приборы отсутствуют, конечные электротехнические приборы в основном объеме отсутствуют.
Состояние внутренней отделки	-
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 11 марта 2022 года – внутренняя отделка в помещении отсутствует, требуется проведение капитального ремонта.

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1989 (год постройки), 1992 (год ввода в эксплуатацию) – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6480570)
Количество этажей здания	10 (десять) наземных этажей, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6480570)
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)

Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«ленинградский проект»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Свайный
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, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
Технические характеристики объекта оценки	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179
Номер помещения	№ 1 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	502,8 м ² / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	н/д
Входная группа	Входные группы в помещение располагаются со стороны проезжей части ул. Дербентская и со стороны двора жилого дома
Материал конструктивных элементов	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», износ материалов предельный, требуется проведение существенного ремонта
Проемы оконные	Деревянные двойные створные
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные щитовые

Инженерные (коммуникации) сети	<p>Электроснабжение – центральные сети, скрытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; Водоснабжение – центральные сети, скрытая проводка; установлены конечные сантехнические приборы; Канализация – центральные сети, скрытая проводка; установлены конечные сантехнические приборы; Коммуникационные системы требуют проведения ревизии и ремонтов, требуется замена конечных сантехнических и электроприборов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.</p>
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии, износ материалов предельный, требуется проведение существенного ремонта
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 11 марта 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества», износ материалов предельный требуется проведение существенного ремонта.

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1936 год – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972003)
Количество этажей здания	4 (четыре) наземных этажа, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972003)
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	III (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	125 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«сталинка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	кирпич
Перегородки	Кирпичные, дощатые, гипсокартон
Перекрытие	Деревянные
Кровля	скатная, из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов (шиферная)
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые

Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
Технические характеристики объекта оценки	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569
Номер помещения	№ 7 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	1 этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	201,5 м ² / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	н/д
Входная группа	Входные группы в помещение располагаются со стороны двора жилого дома
Материал конструктивных элементов	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки внутренняя отделка в помещении отсутствует, требуется проведение капитального ремонта
Проемы оконные	Деревянные двойные створные
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные щитовые
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; смонтированы приборы отопления – алюминиевые еврорадиаторы; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб; Коммуникационные системы требуют проведения ревизии и ремонтов, требуется установка конечных сантехнических и электроприборов.
Состояние внутренней отделки	-
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 11 марта 2022 года – внутренняя отделка в помещении отсутствует, требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки.

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)

Год ввода в эксплуатацию	1930 год – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6707094)
Количество этажей здания	4 (четыре) наземных этажа, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6707094)
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	III (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	125 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«сталинка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	кирпич
Перегородки	Кирпичные, дощатые, гипсокартон
Перекрытие	Деревянные
Кровля	скатная, из металлочерепицы
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
Технические характеристики объекта оценки	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203
Номер помещения	№ 1 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	375,3 м ² / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	н/д
Входная группа	Входные группы в помещение располагаются со стороны торцов жилого дома
Материал конструктивных элементов	

Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества» (фактически отделка полностью утрачена), требуется проведение капитального ремонта (полная замена внутренней отделки)
Проемы оконные	-
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные щитовые
Инженерные сети (коммуникации)	Электроснабжение – центральные сети, открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены конечные сантехнические приборы; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены конечные сантехнические приборы; Коммуникационные системы предположительно функционируют исправно, нуждаются в проведении ремонтов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 11 марта 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества» (фактически отделка полностью утрачена). Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки.

Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1951 год – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972098)
Количество этажей здания	3 (три) наземных этажа, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8972098)
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	III (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	125 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«сталинка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	кирпич
Перегородки	Кирпичные, дощатые, гипсокартон
Перекрытие	Деревянные

Кровля	скатная, из металлочерепицы
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
Технические характеристики объекта оценки	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267
Номер помещения	№ 2 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	116 м ² / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,86 м
Входная группа	Входные группы в помещение располагаются со стороны внутриквартального тупикового проезда
Материал конструктивных элементов	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества» (фактически отделка полностью утрачена), требуется проведение капитального ремонта (полная замена внутренней отделки)
Проемы оконные	Деревянные двойные створные
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные щитовые
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены конечные сантехнические приборы; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены конечные сантехнические приборы; Коммуникационные системы предположительно функционируют исправно, нуждаются в проведении ремонтов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии (фактически отделка полностью утрачена), требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки

Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 11 марта 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное» (фактически отделка полностью утрачена), требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки.
-----------------------	--

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1956 год – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6697373)
Количество этажей здания	5 (пять) наземных этажей, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6697373)
Назначение	Многokвартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«сталинка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	кирпич
Перегородки	Кирпичные, дощатые, гипсокартон
Перекрытие	железобетонные
Кровля	скатная
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
Технические характеристики объекта оценки	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168
Номер помещения	№ 51 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / вспомогательное помещение коммунально-бытовых служб
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	101,7 м ² / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	н/д
Входная группа	Входные группы в помещение располагаются со стороны двора жилого дома
Материал конструктивных элементов	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества» (фактически отделка полностью утрачена), требуется проведение капитального ремонта (полная замена внутренней отделки)
Проемы оконные	ПВХ
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные филенчатые, металлические
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены конечные сантехнические приборы; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены конечные сантехнические приборы; Коммуникационные системы предположительно функционируют исправно, нуждаются в проведении ремонтов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии (фактически отделка полностью утрачена), требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 11 марта 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества» (фактически отделка полностью утрачена). Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное», требуется проведение капитального ремонта внутренней отделки.

Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1963 год – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6481077)
Количество этажей здания	5 (пять) наземных этажей, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6481077)

Назначение	Многоквартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	«хрущевка»
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	панельные
Перегородки	Кирпичные, дощатые, гипсокартон
Перекрытие	железобетонные
Кровля	плоская, из рулонных материалов
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
Технические характеристики объекта оценки	
Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650
Номер помещения	№ 20 – в соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / вспомогательное помещение торгово-офисных организаций
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	209,8 м ² / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	2,50 м
Входная группа	Доступ в помещение осуществляется через смежные нежилые помещения, отдельная входная группа отсутствует
Материал конструктивных элементов	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки в помещении выполнена внутренняя отделка «простого качества», состояние отделки «неудовлетворительное», требуется проведение существенного ремонта
Проемы оконные	-
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – деревянные филенчатые, металлические

Инженерные сети (коммуникации)	Электроснабжение – центральные сети, открытая проводка; Теплоснабжение – центральные сети; выполнена разводка труб по помещению; Водоснабжение – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены конечные сантехнические приборы; Канализация – центральные сети, выполнена разводка труб по помещению; установлены конечные сантехнические приборы; Коммуникационные системы предположительно функционируют исправно, нуждаются в проведении ремонтов. В помещении проходят общедомовые сети коммуникаций.
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение существенного ремонта
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 11 марта 2022 года – тип внутренней отделки помещения оценивается как - «простого качества». Состояние помещения и ее отделочных материалов оценивается как «неудовлетворительное», требуется проведение существенного ремонта.

Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636

Технические характеристики здания	
Технические документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Год ввода в эксплуатацию	1973 год – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6481134)
Количество этажей здания	5 (пять) наземных этажей, 1 (один) – подвальный – согласно данным публичных источников информации (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6481134)
Назначение	Многokвартирный жилой дом
Группа капитальности здания (тип здания)	I (в соответствии со сборниками УПВС)
Нормативный срок службы здания	150 лет (источник: «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Учебно-методическое пособие. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ». Краснодар КубГАУ 2014)
Серия дома	н/д
Процент износа здания (согласно данным БТИ)	Данные отсутствуют
Фундаменты	Иной / Ленточный
Стены	кирпичные
Перегородки	Кирпичные, дощатые, гипсокартон
Перекрытие	железобетонные
Кровля	плоская, из рулонных материалов
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные деревянные
Проемы дверные	металлические, деревянные щитовые
Инженерные сети	Инженерные сети – центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение
Технические характеристики объекта оценки	

Технические (кадастровые) документы	Не предоставлены (см. раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки настоящего Отчета)
Наименование	Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636
Номер помещения	н/д
Функциональное назначение / фактическое использование	Нежилое помещение / не используется
Этаж расположения объекта	подвальный этаж
Общая / основная (полезная) / вспомогательная площадь помещений согласно документам технического и кадастрового учета	641,4 м ² / н/д / н/д - в соответствии с данными Выписки из ЕГРН
Высота помещения	1,17 - 2,50 м
Входная группа	Входные группы в помещение располагаются с торцов жилого дома
Материал конструктивных элементов	
Внутренняя отделка	По состоянию на дату оценки внутренняя отделка в помещении отсутствует, конструктивные элементы нуждаются в проведении капитального ремонта / замены
Проемы оконные	Деревянные двойные створные
Проемы дверные	Входная – металлическая; внутренние – металлические
Инженерные (коммуникации) сети	Электроснабжение – центральные сети, открытая проводка (частично демонтирована); Теплоснабжение – центральные сети, по помещению проходят общедомовые трубы теплоснабжения; Водоснабжение – центральные сети, по помещению проходят общедомовые трубы водоснабжения; Канализация – центральные сети, по помещению проходят общедомовые трубы водоснабжения; Коммуникационные системы требуют проведения ревизии и ремонтов, конечные электротехнические приборы в основном объеме отсутствуют.
Состояние внутренней отделки	-
Техническое состояние	По состоянию на дату проведения оценки 11 марта 2022 года – внутренняя отделка в помещении отсутствует, требуется проведение капитального ремонта.

2.4. Наилучшее и наиболее эффективное использование

2.4.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

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

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

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

Поэтому предположение о сносе находящихся в эксплуатации жилых зданий или их частей, и строительстве на их месте других зданий коммерческой или жилой направленности, может на практике оказаться только смелым предположением и не иметь под собой реальной почвы.

Мы считаем, что в данном случае не имеет смысла проводить расчеты по альтернативным вариантам застройки 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 самих объектов, приводит к единственному выводу: ***предпосылок для сноса жилых зданий нет, к тому же при осуществлении купли-продажи оцениваемых помещений, расположенных в части зданий, их характеристики будут определяться участниками сделки при существующем, а не при идеально вообразимом их использовании.***

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

2.4.3. Наиболее эффективное использование земельного участка как застроенного

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

- *потенциал местоположения* – рассматриваются такие характеристики, как зона города, в которой располагается объект (жилая, общественная, деловая и т.д.), удаленность участка от магистральных дорог и дорог с общественным транспортом, доступность участка (подъезд к нему), наличие парковки, качество и характер окружающей застройки.
- *рыночный спрос* – рассматривается насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности; анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения; анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентоспособность и недостатки.

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

- на текущий момент здания, в которых располагаются оцениваемые помещения, имеют жилое назначение;
- характер, окружающей здания застройки, и назначение рядом расположенных зданий соответствует назначению рассматриваемых зданий – в непосредственной близости преимущественно находятся жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, объекты социально-бытовой инфраструктуры;
- в соответствии с разрешенным использованием, земельные участки под зданиями предоставлены для эксплуатации жилых многоквартирных домов. Таким образом, использование их в целях отличных от вышеприведенных, не является юридически правомочным. Конструктивные характеристики рассматриваемых зданий накладывают

ограничения также на возможность использования помещений, расположенных в них, под деятельность, значительно отличающуюся по требованиям к помещениям, чем коммерческие помещения сегмента торгово-офисной недвижимости. Т.е. любое значительное изменение функционального использования оцениваемых помещений (например, на производственное) не будет отвечать требованиям законодательства;

- конструктивные характеристики оцениваемых помещений соответствуют требованиям, предъявляемым к коммерческим помещениям сегмента торгово-офисной недвижимости;
- Проведение анализа с разбитием торгово-офисной недвижимости на подсегменты рынка (магазины, аптеки, объекты общественного питания, офисные помещения, объекты спортивного назначения, объекты для временного пребывания детей и т.д.) в данном случае не проводится, т.к. согласно проведенному анализу все объекты, относящиеся к сегменту рынка торгово-офисной недвижимости имеют для потенциальных покупателей одинаковую полезность, а изменение функционального использования зависит лишь от потребностей бизнеса их потенциальных покупателей, арендаторов. Все помещения, относящиеся к сегменту рынка торгово-офисной недвижимости, имеют в целом одинаковые ценообразующие характеристики;
- По состоянию на дату оценки объекты оценки не используются, либо используются в качестве вспомогательных помещений коммунально-бытовых служб или торгово-офисных предприятий. Таким образом, участниками рынка оцениваемые объекты позиционируются в подсегменте объектов торгово-офисной недвижимости «свободного назначения».

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

Таким образом, мы считаем, что в данном случае, не имеет смысла проводить расчеты по альтернативным вариантам использования оцениваемых объектов, т.к. формально-логический анализ конструктивных характеристик и свойств самих объектов, приводит к единственному выводу: ***наилучшим использованием оцениваемых помещений, расположенных в подвалах, цоколях и на 1 этаже многоквартирных жилых домов, является их использование как помещений свободного коммерческого назначения (сегмент торгово-офисной недвижимости, подсегмент – «объекты свободного назначения»).***

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

2.5. Анализ рынка объекта оценки

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

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области

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

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

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

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 3 466 369 чел. Плотность населения — 39,15 чел./км² (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 2021 год**

Показатели	Единица измерения	2021 г.	В % к 2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2021 г. в % к	
					декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
Индекс промышленного производства	%	х	107,3	106,4	99,7	109,4
Добыча полезных ископаемых	%	х	119,5	157,7	95,7	101,0
Обрабатывающие производства	%	х	106,4	104,0	100,4	110,6
производство пищевых продуктов	%	х	100,3	102,3	109,5	102,1
производство напитков	%	х	93,1	75,8	122,6	103,1
производство текстильных изделий	%	х	137,3	114,6	в 3,3 р.	184,8
производство одежды	%	х	90,4	99,3	97,9	118,9
производство кожи и изделий из кожи	%	х	118,2	96,8	104,5	100,0
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	х	89,2	83,9	89,0	110,6
производство бумаги и бумажных изделий	%	х	101,2	98,9	91,9	99,3
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	х	97,1	92,2	90,4	104,5
производство кокса и нефтепродуктов	%	х	102,9	98,6	94,3	102,2
производство химических веществ и химических продуктов	%	х	99,7	107,8	56,3	114,6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	х	74,7	100,2	89,6	113,8
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	х	101,0	103,1	101,7	105,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	х	113,4	105,6	109,5	94,9
производство металлургическое	%	х	108,7	98,8	97,2	96,5
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	х	93,3	92,6	91,4	113,8
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	х	93,0	96,2	141,2	192,9
производство электрического оборудования	%	х	113,8	108,8	107,7	101,0
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	х	125,7	147,8	100,8	114,6
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	х	117,5	119,3	152,5	155,5
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	х	69,3	63,9	84,3	в 2,8 р.
производство мебели	%	х	144,2	132,8	143,6	120,3
производство прочих готовых изделий	%	х	81,7	86,4	144,7	141,1

Показатели	Единица измерения	2021 г.	В % к 2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2021 г. в % к	
					декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	х	82,9	76,9	105,0	155,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	х	109,6	99,1	100,3	107,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	90,4	81,8	83,9	103,3
Производство промышленной продукции:						
электроэнергия	млн кВт. час	29 655,4	111,4	99,9	103,0	103,5
сталь нелегированная	тыс. тонн	17 785,6	111,8	105,5	94,5	96,6
сталь легированная	тыс. тонн	736,4	109,1	106,0	127,6	112,4
прокат готовый	тыс. тонн	14 718,5	111,0	103,4	95,0	95,0
трубы стальные	тыс. тонн	-	186,0	-	в 4,0 р.	92,7
бульдозеры	штук	-	118,5	-	73,0	79,3
автомобили грузовые	штук	-	124,3	-	157,0	в 2,5 р.
цемент	тыс. тонн	1 942,0	110,6	118,6	121,2	81,1
обувь	тыс. пар	2 565,2	107,6	87,7	100,6	116,2
мясо и субпродукты	тонн	272 168,7	93,1	-	112,9	104,9
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тонн	163 737,3	93,2	70,6	118,5	105,5
молоко жидкое обработанное	тонн	120 990,4	98,2	112,2	101,9	102,5
Инвестиции в основной капитал ¹⁾	млн рублей	191 524,1	86,6	90,9	х	х
Продукция сельского хозяйства	млн рублей	132 244,0	96,5	85,3	х	х
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	1 727,1	109,8	114,6	24,4	26,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	152 976,3	119,9	132,5	117,7	121,6
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	251 529,4	148,5	142,6	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	205 093,7	160,6	150,3	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	46 435,9	111,5	116,3	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям ²⁾	млн рублей	434 832,8	284,7	242,4	-	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения ¹⁾	рублей	27 152,4	109,1	111,8	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾	%	х	102,2	100,5	-	-
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций ²⁾	рублей	42 698,5	107,9	117,0		
Реальная заработная плата ²⁾	%	х	102,2	101,6		
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.01.2022 г.	млн рублей	-	-	-	-	-
Оборот розничной торговли	млн рублей	678 229,7	106,2	111,3	105,4	124,9
Объем платных услуг населению	млн рублей	197 308,1	109,7	103,8	100,1	108,1
Численность зарегистрированных безработных на 01.01.2022 г.	тыс. человек	20,9	-	98,1 ³⁾	31,9	102,0

Показатели	Единица измерения	2021 г.	В % к 2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2021 г. в % к	
					декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
Индекс потребительских цен	%	106,7 ⁴⁾	105,7	109,3	106,7	100,5
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	137,8 ⁴⁾	138,3	135,9	137,8	101,4
Экспорт	млн долл.	7 362,8	175,8	169,6	-	-
Импорт	млн долл.	3 522,3	144,5	115,6	-	-

¹⁾ за январь-сентябрь 2021 года;

²⁾ за январь-ноябрь 2021 года;

³⁾ декабрь 2021 года к декабрю 2019 года;

⁴⁾ декабрь 2021 года к декабрю 2020 года

Положительные и отрицательные тенденции социально-экономического развития области

Положительные тенденции социально-экономического развития Челябинской области в 2021 году (в % к 2020 году):

- индекс промышленного производства увеличился на 7,3% (по РФ – на 5,3%), в т.ч. в добыче полезных ископаемых на 19,5% (по РФ – на 4,8%), в обрабатывающих производствах – на 6,4% (по РФ – на 5,0%), обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – на 9,6% (по РФ – на 6,8%);
- ввод жилых домов – на 9,8% (по РФ – на 12,7%);
- объем работ в строительстве – на 19,9% (по РФ – на 6,0%);
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 48,5%;
- прибыль прибыльных организаций (в январе-ноябре 2021 года) – на 184,7%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (в январе-сентябре 2021 года) – на 2,2% (по РФ – на 4,1%);
- среднемесячная заработная плата (в январе-ноябре 2021 года) – на 7,9% (по РФ – на 9,5%);
- реальная заработная плата (в январе-ноябре 2021 года) – на 2,2% (по РФ – на 2,8%);
- оборот розничной торговли – на 6,2% (по РФ – на 7,3%);
- объем платных услуг населению – на 9,7% (по РФ – на 17,6%);
- экспорт – на 75,8% (по РФ – на 45,8%), импорт – на 44,5% (по РФ – на 26,7%);
- численность зарегистрированных безработных на 01.01.2022 г. уменьшилась на 68,1% по сравнению с уровнем на 01.01.2021 г. (по РФ – снижение на 72,0%).

Отрицательные тенденции в 2021 году (в % к 2020 году):

- индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» снизился на 9,6% (по РФ – рост на 15,8%);
- инвестиции в основной капитал (в январе-сентябре 2021 года) – на 13,4% (по РФ – рост на 7,6%);
- продукция сельского хозяйства – на 3,5% (по РФ – на 0,9%).

Источник: Анализ составлен по материалам сайта Министерства экономического развития Челябинской области (<https://mineconom.gov74.ru/pokazateli>), Интернет-обзор от 24.02.2022 года

Годовая инфляция увеличилась до 6,68%, при повышении годовых темпов роста цен на продовольственные и непродовольственные товары. Годовые и месячные показатели устойчивой ценовой динамики также несколько возросли. Вместе с тем уменьшился месячный рост цен на непродовольственные товары без нефтепродуктов. Это может отражать начало снижения давления на цены со стороны издержек, а также более умеренные темпы расширения спроса. Тем не менее вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов остается значительным в условиях повышенных инфляционных ожиданий и ограниченных возможностей для быстрого наращивания выпуска после его возвращения на траекторию

сбалансированного роста. По прогнозу Банка России, годовая инфляция начнет замедляться в IV квартале 2021 года, в том числе благодаря все более выраженному влиянию повышений ключевой ставки, осуществленных с марта этого года. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2022 г. и в дальнейшем будет находиться вблизи 4%.

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ИНФЛЯЦИИ
(%)

Табл. 1

	Август 2020	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021
Годовые приросты							
Инфляция	3,58	5,79	5,53	6,02	6,50	6,46	6,68
Базовая инфляция	3,11	5,38	5,47	6,04	6,55	6,78	7,07
Медиана*	2,99	4,62	4,72	4,94	5,18	5,30	5,40
Прирост цен без 20% наиболее волатильных компонент**	3,07	4,12	4,57	4,91	5,20	4,50	4,36
Месячные приросты, SA							
Инфляция	0,38	0,61	0,53	0,76	0,71	0,21	0,65
Базовая инфляция	0,35	0,75	0,51	0,84	0,79	0,60	0,63
Медиана*	0,37	0,50	0,45	0,65	0,50	0,44	0,62
Прирост цен без 20% наиболее волатильных компонент**	0,32	0,58	0,52	0,60	0,47	0,42	0,58
Месячные приросты, SA, среднее за последние три месяца							
Инфляция	0,27	0,57	0,60	0,63	0,67	0,56	0,52
Базовая инфляция	0,35	0,60	0,62	0,70	0,71	0,74	0,67
Медиана*	0,33	0,42	0,44	0,53	0,53	0,53	0,52
Прирост цен без 20% наиболее волатильных компонент**	0,33	0,52	0,53	0,57	0,53	0,50	0,49

* Медиана – такое значение выборки, которое делит ее на две равные части: с более высоким и более низким темпами прироста цен.

** За исключением 20% компонент потребительской корзины с максимальной (за последние три месяца) дисперсией.

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

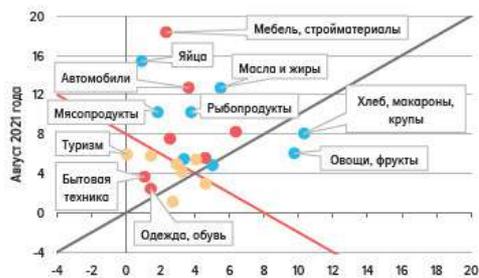
Устойчивые показатели инфляции

В августе 2021 г. годовая инфляция увеличилась на 0,22 п.п., до 6,68%. Годовые показатели устойчивой ценовой динамики также повышались (рис. 1, табл. 1, Приложение 1). Базовая инфляция составила 7,07%, медиана годовых приростов – 5,4%. Оценка трендовой инфляции увеличилась на 0,15 п.п., до 5,03% (рис. 1).



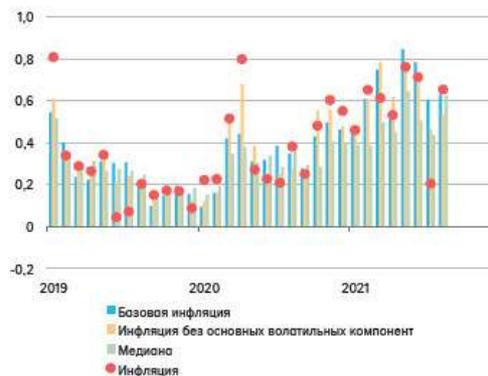
Увеличились также основные текущие показатели устойчивой ценовой динамики (с поправкой на сезонность, SA) – базовая инфляция, медиана месячных приростов цен, инфляция без основных волатильных компонент (рис. 3). Основной вклад внесло ускорение месячного роста цен (SA) на услуги и продовольствие (без овощей и фруктов). Повышение цен на услуги (SA) отчасти компенсировало их снижение в июле; его темп был ниже, чем в среднем в II квартале.

ЦЕНЫ НА ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ТОВАРОВ И УСЛУГ В АВГУСТЕ 2021 И 2020 ГОДОВ* Рис. 2
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ МЕСЯЦУ, SA)



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

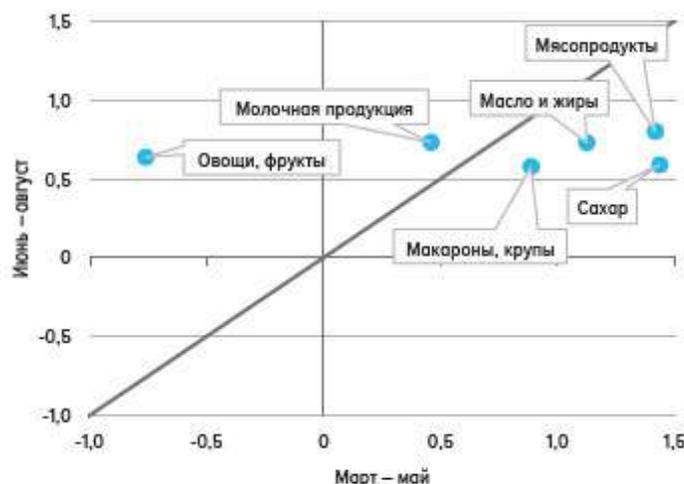
ИНФЛЯЦИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ УСТОЙЧИВОЙ ЦЕНОВОЙ ДИНАМИКИ Рис. 3
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ МЕСЯЦУ, SA)



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Ускорение удорожания продуктов питания произошло в значительной мере за счет повышения темпа роста цен на мясопродукты. Тем не менее в среднем в июне – августе мясопродукты дорожали медленнее, чем в весенние месяцы. В целом среднемесячные темпы повышения цен на многие основные группы продуктов питания (без плодоовощной продукции) в летние месяцы были ниже, чем в марте – мае (рис. 4).

ЦЕНЫ НА ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ В ИЮНЕ – АВГУСТЕ И МАРТЕ – МАЕ 2021 ГОДА Рис. 4
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ МЕСЯЦУ, SA)



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

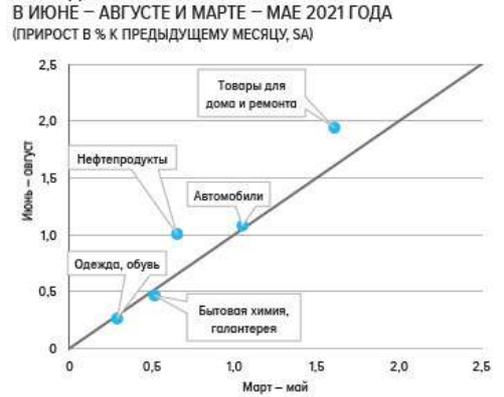
Признаком некоторого ослабления ценового давления может служить уменьшение месячного прироста цен на непродовольственные товары без нефтепродуктов (до 0,66%, SA) после многолетних максимумов, достигнутых в мае – июле. Основной вклад внесло резкое замедление удорожания строительных материалов (до 0,4% (SA) с 5,1% (SA) в июле). Замедлился также рост цен (SA) на автомобили. Напротив, увеличились месячные темпы роста цен (SA) на бытовую технику и электронику, что, видимо, отражало влияние глобального дефицита микросхем и других высокотехнологичных комплектующих на предложение готовой продукции. Тем не менее в целом средний темп роста цен (SA) на товары для дома и ремонта в июне – августе стал ближе к значению весенних месяцев, на автомобили – сравнялся с ним (рис. 5, 6).

ЦЕНЫ НА АВТОМОБИЛИ И ТОВАРЫ ДЛЯ ДОМА И РЕМОНТА
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ МЕСЯЦУ, SA) Рис. 5



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ЦЕНЫ НА ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ В ИЮНЕ – АВГУСТЕ И МАРТЕ – МАЕ 2021 ГОДА
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ МЕСЯЦУ, SA) Рис. 6



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

В целом в августе текущее инфляционное давление оставалось высоким. В аннуализированном выражении текущие показатели устойчивой ценовой динамики все еще значимо превышали 4%.

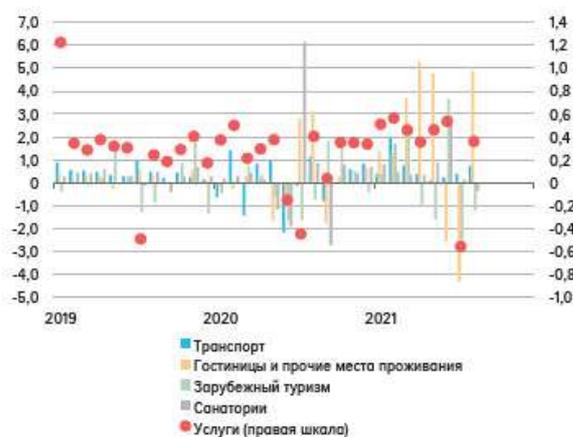
Влияние волатильных и регулируемых компонент

В августе ускорился рост цен на моторное топливо, что могло быть связано с повышенным спросом россиян в период массовых отпусков на самостоятельные автомобильные путешествия на фоне роста цен на организованный туризм и отдых в стране и сохраняющихся отдельных ограничений на поездки за границу. Годовой прирост цен составил 7,52%.

Повысились цены на плодоовощную продукцию (на 1,9%, SA) после снижения в июле. Возможно, это стало результатом поздней уборки овощей, последовавшей за запоздалым севом в условиях холодной весны. В этом случае сезонное снижение цен также может смещаться и быть более растянутым во времени.

Сохраняется высокая волатильность в динамике цен на услуги. Она в значительной мере формируется колебаниями цен на туристские и связанные с ними услуги, которые зависят от изменений в противозидемических режимах в стране и за рубежом. В частности, в августе заметно подорожала стоимость гостиничных номеров после сопоставимого снижения в июле (рис. 7). С окончанием сезона массовых отпусков волатильность в динамике цен может уменьшиться.

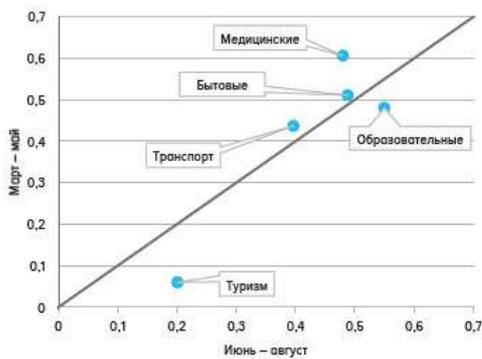
ЦЕНЫ НА ТУРИСТСКИЕ И ТРАНСПОРТНЫЕ УСЛУГИ (ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ МЕСЯЦУ, SA) Рис. 7



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Стоимость коммунальных услуг была на 3,82% выше, чем годом ранее, жилищных услуг (не включая проживание в гостиницах) – на 3,90% выше. Следует отметить, что рыночные услуги с более стабильной ценовой динамикой (бытовые, медицинские) на протяжении последних шести месяцев дорожали темпами, превышающими 4% в годовом выражении (рис. 8).

ЦЕНЫ НА ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ УСЛУГ
В ИЮНЕ – АВГУСТЕ И МАРТЕ – МАЕ 2021 ГОДА
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ МЕСЯЦУ, SA) Рис. 8



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Инфляция в регионах.

В августе 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем годовая инфляция ускорилась в большинстве регионов (69 регионов, вес в ИПЦ – около 88%, табл. 2, 3). Рост инфляции в большинстве регионов происходил главным образом за счет увеличения темпа прироста цен на продовольственные и непродовольственные товары. Динамика цен на услуги была наиболее разнородной (в 42 регионах наблюдалось ускорение темпа роста цен, в 39 регионах – замедление).

ИНФЛЯЦИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГАХ Табл. 2
(ПРИРОСТ В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ МЕСЯЦУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА)

	Август 2020	Июль 2021	Август 2021	Изменение темпов прироста цен, август к июлю 2021 года
СКФО	4,03	7,48	8,01	0,53
ЮФО	3,48	6,92	7,34	0,42
СФО	3,49	6,88	7,26	0,38
ПФО	3,68	6,77	6,86	0,09
РФ	3,58	6,46	6,68	0,22
СЗФО	3,68	6,34	6,58	0,24
ЦФО	3,42	6,30	6,53	0,23
ДФО	3,93	5,84	6,19	0,35
УФО	3,17	5,67	5,49	-0,18

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ИНФЛЯЦИЯ В РЕГИОНАХ Табл. 3
(ПРИРОСТ В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ МЕСЯЦУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА)

№*		Август 2020	Июль 2021	Август 2021
Топ-5 регионов с наибольшей инфляцией в августе 2021 года				
1 (1)	Республика Дагестан	4,88	9,08	9,31
2 (2)	Республика Калмыкия	4,07	8,39	9,09
3 (4)	Воронежская область	4,87	8,05	8,57
4 (7)	Алтайский край	3,73	7,74	8,55
5 (3)	Республика Хакасия	4,22	8,22	8,32
Топ-5 регионов с наименьшей инфляцией в августе 2021 года				
78 (81)	Сахалинская область	4,26	4,71	5,39
79 (74)	Челябинская область	3,57	5,44	5,31
80 (78)	г. Москва	3,20	5,20	5,24
81 (80)	Тюменская область	2,92	4,72	4,32
82 (82)	Чукотский автономный округ	2,34	4,46	2,99

* В скобках – позиция региона в июле 2021 года.

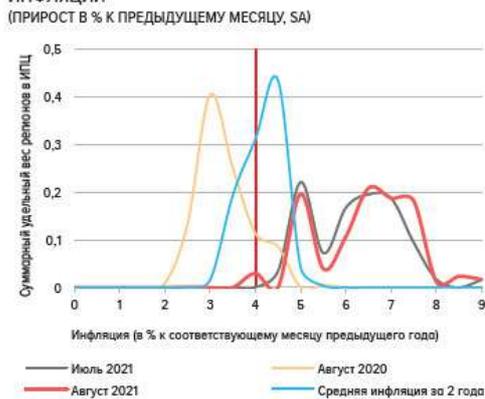
Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Наибольшее ускорение годовой инфляции в августе отмечалось в СКФО, оно было связано преимущественно с увеличением темпов прироста цен на непродовольственные товары. Основной вклад внесло ускорение роста цен на строительные материалы и легковые автомобили, происходившее по причине роста мировых цен на металлы. Также ускорился рост цен на моторное топливо. Кроме того, в регионах СКФО отмечалось ускорение роста цен на услуги за счет удорожания авиабилетов и услуг связи.

Из федеральных округов замедление годовой инфляции в августе наблюдалось только в УФО. Оно произошло за счет уменьшения темпа прироста цен на услуги. В регионах УФО отмечалось снижение цен на воздушные перевозки и услуги связи. Кроме того, из-за эффекта базы уменьшился темп роста цен на коммунальные услуги (в августе 2020 г. была проведена доиндексация тарифов, тогда как в 2021 г. индексация была осуществлена единовременно в июле). Также замедлился рост цен на продовольственные товары (огурцы, морковь, картофель).

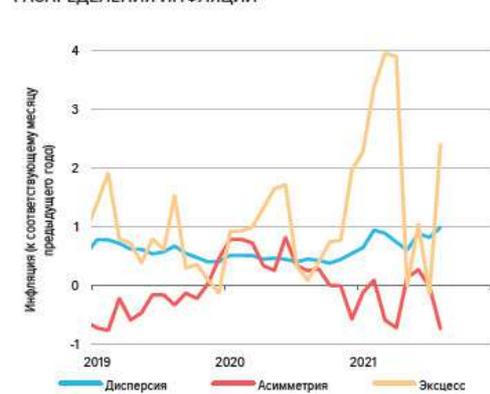
По сравнению с июлем региональная неоднородность инфляции находится на более высоком уровне (разброс инфляции по регионам увеличился и находился в промежутке от 2,99 до 9,31%). Это также подтверждается ростом значений дисперсии и эксцесса. Кроме того, значение асимметрии снизилось, что говорит об увеличении левого «хвоста» распределения инфляции по регионам. Это также свидетельствует о росте неоднородности в августе (рис. 9, 10).

ДИНАМИКА РЕГИОНАЛЬНОГО РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ИНФЛЯЦИИ Рис. 9



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ХАРАКТЕРИСТИКИ РЕГИОНАЛЬНОГО РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ИНФЛЯЦИИ Рис. 10



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ДИНАМИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН (%)

	Август 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ноябрь 2020	Декабрь 2020	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021
Темп прироста цен к соответствующему месяцу предыдущего года													
– все товары и услуги	3,58	3,67	3,99	4,42	4,91	5,19	5,67	5,79	5,53	6,02	6,50	6,46	6,68
– продовольственные товары	4,33	4,37	4,83	5,76	6,69	7,03	7,72	7,58	6,55	7,40	7,90	7,43	7,70
из них: плодоовощная продукция	9,75	9,84	8,96	12,39	17,40	16,33	16,63	11,87	4,75	8,23	11,16	6,15	6,05
– продовольственные товары без плодоовощной продукции	3,72	3,80	4,41	5,03	5,44	5,87	6,54	6,98	6,77	7,24	7,42	7,59	7,92
– непродовольственные товары	3,39	3,78	4,15	4,51	4,79	5,10	5,67	5,92	6,16	6,68	7,04	7,55	7,97
из них: непродовольственные товары без нефтепродуктов	3,52	3,94	4,38	4,82	5,12	5,37	5,87	5,99	6,14	6,70	7,17	7,79	8,03
– услуги	2,71	2,52	2,58	2,52	2,70	2,84	2,91	3,20	3,30	3,29	3,95	3,83	3,78
из них: услуги без ЖКХ	2,41	2,07	2,10	1,97	2,21	2,54	2,63	3,02	3,07	2,88	3,92	3,62	3,56
Базовая инфляция	3,11	3,27	3,58	3,87	4,21	4,55	5,04	5,38	5,47	6,04	6,55	6,78	7,07
Медиана	2,99	3,02	3,19	3,48	3,51	3,95	4,19	4,62	4,72	4,94	5,18	5,30	5,40
Прирост цен без 20% волатильных компонент	3,07	3,06	2,90	3,27	3,45	4,19	4,45	4,12	4,57	4,91	5,20	4,50	4,36
Среднегодовая инфляция	3,15	3,13	3,15	3,22	3,38	3,60	3,88	4,15	4,36	4,61	4,88	5,14	5,40
Темп прироста цен к предыдущему месяцу													
– все товары и услуги	-0,04	-0,07	0,43	0,71	0,83	0,67	0,78	0,66	0,58	0,74	0,69	0,31	0,17
– продовольственные товары	-0,77	-0,41	0,62	1,34	1,53	1,01	1,22	0,82	0,75	0,96	0,64	-0,50	-0,51
из них: плодоовощная продукция	-8,30	-6,22	-0,37	5,97	8,46	4,77	5,57	-1,69	1,02	2,94	2,35	-6,87	-8,39
– продовольственные товары без плодоовощной продукции	0,25	0,30	0,73	0,81	0,70	0,52	0,62	1,18	0,72	0,68	0,40	0,43	0,56
– непродовольственные товары	0,41	0,56	0,68	0,58	0,40	0,53	0,58	0,72	0,66	0,74	0,68	0,77	0,80
из них: непродовольственные товары без нефтепродуктов	0,44	0,63	0,76	0,65	0,44	0,46	0,52	0,65	0,69	0,81	0,70	0,77	0,67
– услуги	0,37	-0,42	-0,13	0,05	0,42	0,38	0,44	0,37	0,22	0,44	0,76	0,88	0,32
из них: услуги без ЖКХ	0,41	0,56	0,68	0,58	0,40	0,53	0,58	0,72	0,66	0,74	0,68	0,77	0,80
Темп прироста цен к предыдущему месяцу, SA													
– все товары и услуги	0,38	0,25	0,48	0,60	0,55	0,46	0,65	0,61	0,53	0,76	0,71	0,21	0,65
– продовольственные товары	0,35	0,20	0,49	0,88	0,81	0,35	0,78	0,66	0,52	0,97	0,79	0,16	0,73
из них: плодоовощная продукция	2,08	0,07	-0,37	2,72	2,97	-0,66	1,65	-2,73	-0,94	1,43	2,04	-2,00	1,92
– продовольственные товары без плодоовощной продукции	0,30	0,25	0,58	0,67	0,53	0,48	0,64	1,13	0,71	0,89	0,61	0,54	0,62
– непродовольственные товары	0,40	0,47	0,58	0,53	0,44	0,55	0,59	0,69	0,67	0,77	0,75	0,85	0,79
из них: непродовольственные товары без нефтепродуктов	0,42	0,52	0,64	0,60	0,49	0,49	0,54	0,62	0,70	0,84	0,78	0,87	0,66
– услуги	0,40	0,04	0,35	0,35	0,33	0,51	0,56	0,46	0,35	0,46	0,53	-0,56	0,36
из них: услуги без ЖКХ	0,27	-0,16	0,34	0,31	0,27	0,30	0,66	0,46	0,25	0,42	0,66	-0,16	0,20
Медиана	0,37	0,29	0,28	0,41	0,40	0,39	0,39	0,50	0,45	0,65	0,50	0,44	0,62
Прирост цен без 20% волатильных компонент	0,32	0,26	0,32	0,39	0,38	0,48	0,49	0,58	0,52	0,60	0,47	0,42	0,58

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ВСЕ ТОВАРЫ И УСЛУГИ
(%)

Рис. 1



ВСЕ ТОВАРЫ И УСЛУГИ БЕЗ ПЛОДОВООЩНОЙ ПРОДУКЦИИ, НЕФТЕПРОДУКТОВ И УСЛУГ ЖКХ
(%)

Рис. 5



ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ
(%)

Рис. 2



ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ БЕЗ ПЛОДОВООЩНОЙ ПРОДУКЦИИ
(%)

Рис. 6



НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ
(%)

Рис. 3



НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ БЕЗ НЕФТЕПРОДУКТОВ
(%)

Рис. 7



УСЛУГИ
(%)

Рис. 4



УСЛУГИ (КРОМЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ)
(%)

Рис. 8



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Источник информации: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/36621/CPD_2021-08.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 недходной 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 – «объекты свободного назначения».

Год рекордов и эфемеризмов 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 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: вакансия 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 вакансии 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 промышленной 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 промышленной 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 PwC 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/

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

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

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

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

Почему офисы снова популярны?

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

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

«У людей есть так называемый обстановочный рефлекс»

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

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

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

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

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

«Даже искал подработку, чтобы совсем не одичать»

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

— Я сам родом из Челябинска, но последнее время работал в Москве. Как только началась пандемия, нас всех отправили на удаленку, все разъехались по родным городам, — говорит Артур. — И я вернулся в Челябинск, теперь работаю отсюда. Всё, что мне надо для работы, — это компьютер. В принципе это удобно: зарплата московская, а живу я в Челябинске. Плюсов много: можно чай попить или поесть, когда удобно, не боясь, что кто-то посмотрит косо. Если нет работы, можно прилечь и сериал посмотреть. Но есть существенный минус: через полгода в таком режиме от недостатка общения волком воешь. Я даже искал подработку, чтобы совсем не одичать, чтобы людей видеть, общаться.

«Произошла какая-то вспышка»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По состоянию на 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, Metallургическом, Тракторозаводском (в том числе Северо-восток), Калининском и Курчатовском (Северо-запад), Советском и Центральном районах г. Челябинска, а также в г. Копейске.

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

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

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

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

Яндекс 200 объявлений - Купить офис: x Купить офисное помещени... x

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/ofis-ASgBAQICAUswCN/V/

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

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Челябинск Район Найти

только в названиях только с фото Сохранить поиск

Челябинск - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - 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

Купитъ Снять

Вид объекта

- Офис
- Свободного назначения
- Торговая площадь
- Склад

Показать 571 объявление

Показать объявления на карте

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

Яндекс Купить офис в Челябинской x Купить офисное помещени... x

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=312&engine_version=2&m2=1&offer...

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

Купитъ 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...

Показать телефон

Написать

- Документы агента проверены
- СОБСТВЕННИК
- Проверено в Росреестре

+7 909 080-46... В избранное

Отзыв о сайте

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

Яндекс

← → ↻ 🏠 [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...)

Автомобили Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс Начальная страница Калькулятор стоимо...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

Купить Цена: Площадь: м² От собственника

Рядом с городом

X

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

Купить офис в Челябинске в районе Курчатовский

Найдено 28 объявлений

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

Рекомендуем посмотреть Класс А

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

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

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

Документы агентства проверены

<https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/28895327/>

Windows 14:07 04.02.2022

Яндекс

← → ↻ 🏠 [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...)

Автомобили Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс Начальная страница Калькулятор стоимо...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

Купить Цена: Площадь: м² От собственника

Рядом с городом

X

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

Купить офис в Челябинске в районе Ленинский

Найдено 9 объявлений

Средняя цена в результатах поиска **35 000 Р за м²**

Рекомендуем посмотреть Класс А Класс С

Офис 404,5 м² за 14,15 млн. руб.
Включая НДС 2359583 руб. - 35 000 руб. за м²

Челябинск
Челябинская область, Челябинск, р-н Ленинский, улица Барбюса, 28

Арт. 13537344 Продается 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...

Проф. Документы агентства проверены

Windows 14:07 04.02.2022

Яндекс [Купить офис в Челябинске](#) [Купить офисное помещение](#)

[Автомобили](#) [Главная страница Ян...](#) [Сервисы Яндекса](#) [Начальная страница](#) [Калькулятор стоимо...](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё [+ Разместить объявление](#)

Купит **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](#)

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 Р за м²
[Калькулятор офиса](#)

Рекомендуем посмотреть
Класс А 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. Егеева 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](#) [Написать](#) [Показать телефон](#)

УРАЛСИБ
✓ **Онлайн-прос** **ИНВЕСТИР**
✓ Документы агентства проверены

5 часов назад

[Отзыв о сайте](#) **Офис 6 989,4 м² за 139 млн. руб.** [Показать телефон](#)

Яндекс [Купить офис в Челябинске](#) [Купить офисное помещение](#)

[Автомобили](#) [Главная страница Ян...](#) [Сервисы Яндекса](#) [Начальная страница](#) [Калькулятор стоимо...](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё [+ Разместить объявление](#)

Купит **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](#)

Metallurgical

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа офисов в Челябинске

Купить офис в Челябинске в районе Metallurgical

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 Metallurgical, 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. Рассмот...

[+7 909 080-09-...](#) [В избранное](#) [Написать](#) [Показать телефон](#)

Онлайн-прос **ИНВЕСТИР**
✓ 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 Metallurgical, 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...

[+7 909 080-09-...](#) [В избранное](#) [Написать](#) [Показать телефон](#)

✓ **Онлайн-прос** **ИНВЕСТИР**
✓ Документы агентства проверены

[Отзыв о сайте](#)

The image shows two screenshots of the CIAN website's real estate search results for office spaces in Chelyabinsk. The top screenshot displays a listing for an office in the Traktorzavodskiy district, while the bottom screenshot shows a listing in the Centralnyy district.

Top Listing: Купить офис в Челябинске в районе Тракторозаводский

- Средняя цена в результатах поиска:** 45 586 руб за м²
- Рекомендуем посмотреть:** Класс С — 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 29,4 м² на втором этаже в Торговом Комплексе Лермонтовский на перекрестке ул. Бажова и пер. Лермонтова (напротив гипермаркета Старт). 100% отделка, высота потолков 3м. Собственности. Объект сдан в аренду! Торг в индивидуальном порядке! Рассмотрим...
- Контакт: +7 912 470-21-...
- Статус: В избранное
- Дополнительно: Показать телефон, Дом, Опытный ПРО, Документы агентства проверены.

Bottom Listing: Купить офис в Челябинске в районе Центральный

- Средняя цена в результатах поиска:** 56 767 руб за м²
- Рекомендуем посмотреть:** Класс В — 4, Класс А+ — 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, 8А
- 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...
- Контакт: +7 958 740-17-...
- Статус: В избранное
- Дополнительно: Показать телефон, Написать, Документы агентства проверены.

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, Metallургическом, 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
Metallургический	52	4,2	150,0 - 590,0	324
Тракторозаводский	79	6,4	175,5 - 1320,0	450
Центральный	421	34,4	136,0 - 1866,8	600
Итого по г. Челябинску	1225	100	100,0 – 1866,8	500,0

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

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

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are navigation tabs for 'Для бизнеса', 'Магазины', 'Авито РГО', 'Помощь', 'Мои объявления', and 'Разместить объявление'. The main search bar contains 'Коммерческая недви...', 'Челябинск', and 'Район'. Below the search bar, there are filters for 'только в названиях' and 'только с фото'. The main heading is 'Аренда офисных помещений в Челябинске 1 255'. A map shows the location of the listings in Chelyabinsk. A sidebar on the left lists various real estate categories. A specific listing is highlighted with a photo of a modern office building and the following details: 'Свободного назначения, 81.6 м², 69 360 Р в месяц, ул. Татищева, 256, р-н Центральный'. The listing description mentions 'Торгово-офисное помещение в современном ЖК «Ньютон»' and 'Правильная форма на колоннах, окна во двор и на ул. Татищева, черновая'.

The screenshot shows the Cian website interface. At the top, there are navigation tabs for 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Ипотека', and 'Ещё'. The main search bar contains 'Снять', 'Офис', 'Цена: от до Р за м² в год', 'Площадь: от до м²', and 'От собственника'. Below the search bar, there are filters for 'Челябинск', 'Район', and 'Город, адрес, метро, район или шоссе'. A banner for 'Коворкинг на 38% выгоднее обычного офиса' is displayed. The main heading is 'Снять офис в Челябинске в районе Калининский'. Below the heading, there are filters for 'Найдено 63 объявления', 'По умолчанию', and 'На карте'. A section titled 'Средняя цена в результатах поиска' shows '5 605 Р за м² в год'. A section titled 'Рекомендуем посмотреть' shows a range from 'Класс С' to 'Класс А'. A specific listing is highlighted with a photo of an office interior and the following details: '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'.

Коворкинг на 38% выгоднее обычного офиса
при сравнении стоимости аренды в первый год

Снять офис в Челябинске в районе Курчатовский
Найдено 43 объявления

Средняя цена в результатах поиска: **6 000 Р за м² в год**

Рекомендуем посмотреть: Класс В-3 — Класс В-1

Помещения свободного назначения
Своб. назнач. 100 м² за 35 000 руб./мес. Под офис
Включая НДС 5833 руб. - 4 200 руб. за м² в год

Челябинск
Челябинская область, Челябинск, р-н Курчатовский, мкр. 3-й, улица Куйбышева, 31

Снять офис в Челябинске в районе Ленинский
Найдено 16 объявлений

Средняя цена в результатах поиска: **3 870 Р за м² в год**

Рекомендуем посмотреть: Класс В-2 — Класс В-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

Снять офис в Челябинске в районе Советский
Найдено 77 объявлений | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска: 6 000 руб за м² в год
Рекомендуем посмотреть: Класс В — 5 — Класс С — 4

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, Керенская улица, 6

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, Данная улица, 39

Сдам в аренду офис. В Металлургическом районе. Улица Данная. 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...

Снять офис в Челябинске в районе Тракторозаводский
Найдено 27 объявлений

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

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

Снять офис в Челябинске в районе Центральный
Найдено 109 объявлений

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

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 Ковиной, 43А

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, Metallургическом, 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	3,138 – 141,509	67,000
Курчатовский	106	16,6	8,217 – 191,176	66,155
Ленинский	45	7,0	1,670 – 92,647	42,500
Советский	96	15,0	3,000 – 187,250	67,308
Metallургический	32	5,0	3,513 – 188,324	50,415
Тракторозаводский	61	9,5	3,217 – 115,068	35,535
Центральный	178	27,8	1,961 – 232,500	71,323
Итого по г. Челябинску	640	100	1,670 – 232,500	62,289

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

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

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are navigation tabs for 'Яндекс', 'Купить торговое помещение', and 'Купить торговую площадь'. The main header includes the Avito logo and navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', and 'Ещё'. A search bar is present with filters for 'Коммерческая недви...', 'Челябинск', and 'Район'. Below the search bar, there are filters for 'только в названиях' and 'только с фото'. The main content area features a map of Chelyabinsk and a listing for 'Продажа торговых помещений в Челябинске 640'. The listing includes a photo of a building, a price of '2 000 000 Р', and details about the location and features. A sidebar on the left contains navigation links for 'Недвижимость', 'Все квартиры', 'Квартиры в новостройках', 'Каталог новостроек', 'Квартиры в аренду', 'Квартиры посуточно', 'Дома, дачи, коттеджи', 'Комнаты', 'Коммерческая недвижимость', 'Земельные участки', and 'Ещё'. At the bottom, there are buttons for 'Показать 640 объявлений' and 'Сообщения'.

The screenshot shows the Cian website interface. At the top, there are navigation tabs for 'Яндекс', 'Купить торговое помещение', and 'Купить торговую площадь'. The main header includes the Cian logo and navigation links for 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Ипотека', and 'Ещё'. A search bar is present with filters for 'Купить', 'Торг. площадь', 'Цена', 'Площадь', and 'От собственника'. Below the search bar, there are filters for 'Челябинск', 'Район', 'Город, адрес, метро, район или шоссе', 'Рядом с городом', 'Ещё фильтры', 'Показать объекты', and 'Сохранить'. The main content area features a listing for 'Купить торговую площадь в Челябинске в районе Калининский'. The listing includes a photo of a modern interior, a price of '3,15 млн. руб.', and details about the location and features. A sidebar on the left contains navigation links for 'Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа торговых площадей в Челябинске'. At the bottom, there are buttons for 'Показать телефон', 'Риэлт Стройком', and 'Опытный PRO'.

Яндекс Купить торговое помещени... Купить торговую площадь в Ч...

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=313&engine_version=2&m2=1&offer...

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё Разместить объявление

Купить Торг. площадь Цена: от до P за м² Площадь: от до м² От собственника

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

Курчатовский

Недвижимость в Челябинске / Коммерческая / Продажа 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 P за м²**

Рекомендуем посмотреть

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

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

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

Арт. 13537320 Арт. 49089827 Продается коммерческое, отдельно стоящее здание на въезде в коттеджный поселок (п. Рошино), Ориентир ул. Российская 2 (п. Рошино) ост. Пос. Светлый. Высокий автомобильный трафик в любое время, так как рассматриваемый объект, располож...

+7 958 741-26... В избранное Попросить Сохранить Печать Поделиться

Показать телефон Написать

Дан-Ритейл Профи PRO Документы агентства проверены

Отзыв о сайте

Торговая площадь 65,14 м² за 4,23 млн. руб.
Без НДС - 65 014 руб. за м²

Показать телефон

Яндекс Купить торговое помещени... Купить торговую площадь в Ч...

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=314&engine_version=2&m2=1&offer...

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё Разместить объявление

Купить Торг. площадь Цена: от до P 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

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 P за м²**

Рекомендуем посмотреть

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

 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 Продается 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 Попросить Сохранить Печать Поделиться

Показать телефон Написать

Дан-Ритейл Профи PRO Документы агентства проверены

Отзыв о сайте

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

Показать телефон

Яндекс Купить торговое помещени... Купить торговую площад...

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=316&engine_version=2&m2=1&offer...

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Купить Торг. площадь Цена: от до P 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 P 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: Админист...

+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. - 60 196 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: Админист...

+7 901 245-62-... В избранное Показать телефон Написать Документы агентства проверены вчера

Яндекс Купить торговое помещени... Купить торговую площад...

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=315&engine_version=2&m2=1&offer...

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Купить Торг. площадь Цена: от до P 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 P 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 Профи PRO Документы агентства проверены вчера

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

Челябинск

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

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: Админист...

+7 958 741-26-... В избранное Показать телефон Написать Документы агентства проверены вчера

Яндекс Купить торговое помещени... Купить торговую площадь в...

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=317&engine_version=2&m2=1&offer...

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Купить Торг. площадь Цена: от до P 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 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 P 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 Ломина, 13

Помещение свободной планировки. Качественный ремонт. Есть мощности.

+7 912 310-89-... В избранное неделю назад

Отзыв о сайте

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

Яндекс Купить торговое помещени... Купить торговую площадь в...

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district[0]=318&engine_version=2&m2=1&offer...

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё + Разместить объявление

Купить Торг. площадь Цена: от до P 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 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 P 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 P
УСН - от 95 000 P 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 м ²	371,9 м ²	399,8 м ²	Ещё 1
26 904 000 P	35 273 500 P	37 981 000 P	площадь

+7 931 232-29-... В избранное 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 типичными рыночными условиями по большинству договоров аренды объектов торгово-офисного, назначения в зданиях класса С и ниже (в том числе встроенные и встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых зданиях), распределена, приблизительно в равной степени между арендатором и арендодателем: арендатором оплачивается электроэнергия и услуги связи, арендодателем – отопление и водоотведение, оплата водоснабжения – по договоренности.

Величина арендных ставок по районам города распределяется следующим образом:

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

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are navigation tabs for 'Для бизнеса', 'Магазины', 'Авито Про', 'Помощь', 'Мои объявления', and 'Разместить объявление'. The search bar contains 'Коммерческая недви...' and the location is set to 'Челябинск'. Below the search bar, there are filters for 'только в названии' and 'только с фото'. The main heading reads 'Аренда торговых помещений в Челябинске 1 325'. A map of Chelyabinsk is displayed, showing various districts. A sidebar on the left lists categories like 'Все квартиры', 'Квартиры в новостройках', 'Каталог новостроек', 'Квартиры в аренду', 'Квартиры посуточно', 'Дома, дачи, коттеджи', 'Комнаты', 'Коммерческая недвижимость', and 'Земельные участки'. The main content area shows a listing for 'Офис 244 м² 1 этаж Отдельный Вход, Центр' with a price of '117 700 Р в месяц'. The listing includes a photo of the office interior and a 'Показать телефон' button. The bottom of the page shows the Windows taskbar and system tray with the date '04.02.2022' and time '15:32'.

Яндекс Снять торговое помещение, Челябинск

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=rent&district[]=312&engine_version=2&m2=1&offer=

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

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

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

15:33 04.02.2022

Яндекс Снять торговое помещение, Челябинск

https://chelyabinsk.cian.ru/cat.php?deal_type=rent&district[]=313&engine_version=2&m2=1&offer=

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Ещё

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

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.fx.doubleclick.net

15:33 04.02.2022

Снять торговую площадь в Челябинске в районе Ленинский
Найдено 42 объявления

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. * Сна - Витражные * Электрическая мощность: 15 кВт (есть возможность увеличений). * Вход - несколько (street...)

Торговая площадь 55 м² за 48 000 руб./мес.

Снять торговую площадь в Челябинске в районе Советский
Найдено 85 объявлений

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. Коулдсуточная охрана и видеонаблюдение. свободная бесплатная парковка.

Снять торговую площадь в Челябинске в районе **Металлургический**

Найдено 35 объявлений

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 Metallurgical, мкр. Бакал, улица Комаровского, 9
Арт. 13537456 Арт. 50583314 Сдается в аренду объект общественного питания под ключ. Характеристики объекта: Расположение помещения: Metallurgical район, Нежилой здание (гостиница УТЕС). Этажность здания: 5 этажей. Этаж расположения помещения: 1-й этаж. Площа...

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

Снять торговую площадь в Челябинске в районе **Тракторозаводский**

Найдено 38 объявлений

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! Стеклопанельные перегородки. Помещение имеет правильную прямоугольную форму, без лишних колонн, что позволит...

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

The screenshot shows the Cian website interface. At the top, there are navigation tabs for 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Коммерческая', and 'Ипотека'. Below the search bar, filters are set for 'Снять' (Rent), 'Торг. площадь' (Trading area), and 'Челябинск' (Chelyabinsk). The search results show a 'Средняя цена в результатах поиска' (Average price in search results) of 9,000 rub. per m² per year. A table of recommendations is visible:

В торговом комплексе	Street retail	Класс B
21	11	7
Класс A+	Класс A	Класс B-
18	7	2

The main listing is for a 'Торговая площадь 150 м² за 150 000 руб./мес.' (Trading area 150 m² for 150,000 rub./month) with a USN of 12,000 rub. per m² per year. The location is 'Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, проспект Ленина, 73'. The description mentions a central street, high traffic, and a separate entrance. A second listing for 249.6 m² is partially visible below.

Источник: Анализ ценовой информации, представленной на сайте www.avito.ru, <https://chelyabinsk.n1.ru>, <https://chelyabinsk.cian.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/), по данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. текущая доходность торгово-офисных объектов, составляет в среднем 11%, по данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. текущая доходность универсальных производственно-складских объектов, составляет в среднем 11,1%.

Источники: при подготовке анализа были использованы материалы, содержащиеся на сайтах недвижимости – www.N1.ru, www.avito.ru

Прогноз развития рынка недвижимости

Введение «адских» санкций против российской экономики вызвало шок на инвестиционном рынке, в т.ч. коммерческой недвижимости РФ. Все сделки отменены либо поставлены на паузу, причем с обеих сторон – продавцы отказываются продавать, покупатели отказываются покупать. Все хотят выждать и посмотреть, как будет развиваться ситуация. Но даже в ситуациях повышенной неопределенности на самом деле существует ограниченное количество сценариев, и их можно рассмотреть уже сейчас. Мы видим три основных сценария, каждый из которых по-разному отразится на рынке инвестиций вообще и рынке коммерческой недвижимости РФ в частности.

1. Крымский сценарий. Данный сценарий предусматривает, что трезвая оценка потенциальных потерь приведет Европу (а важна именно она, т.к. доля США в российской торговле всего 4,4%) к отказу от полномасштабной санкционной войны, ограничению санкций гуманитарными и политическими мерами и возвращению к почти полноценной торговле с Россией.

Российские внешние обязательства (около \$740 млрд) существенно превышают размер замороженных средств ЦБ (около \$300 млрд), и запретом на вывод валюты российские власти уже намекнули, что допускают вариант дефолта по внешним долгам. Аналогично, по мнению экспертов, активы иностранных инвесторов в России существенно превышают размеры активов российских инвесторов на Западе, хотя точных расчетов на этот счет не производилось. Таким образом, при взаимном обнулении обязательств Россия оказывается в заметном плюсе.

При этом российская экономика в значительной мере огосударствлена, и пострадавшие компании будут поддержаны государством. А вот европейские компании при утрате активов и соответствующих денежных потоков рискуют столкнуться с невозможностью выполнять свои кредитные обязательства, что по цепочке приведет к проблемам у банковской системы и т.п. И это в условиях, когда инфляция в Европе и так ставит исторические рекорды.

Если соображения бизнеса победят политические на высшем уровне, то же самое произойдет и на всех остальных. Да, какие-то западные компании уйдут из РФ (как это уже происходило последние 8 лет), а владельцы недвижимости допродадут остатки своих активов, которые легко поглотит внутренний спрос. Ситуация на рынке откатится к состоянию на конец 2021 г., ставки и цены существенно не изменятся.

Но изменится перспектива. Последние годы коммерческая недвижимость не росла в цене. Даже падала, если учесть, что арендные ставки в большинстве сегментов росли медленнее операционных затрат. Но многие собственники «пересиживали трудные времена» в надежде на «справедливую» переоценку рынка. Теперь рассчитывать на это в ближайшее десятилетие не приходится. Вероятности того, что недвижимость вернется к ценам хотя бы 2012 г., больше не существует.

2. Советский сценарий. Предположим, что санкции против России сохранятся на сегодняшнем уровне – активы и торговые связи будут заморожены, за исключением экспорта энергоносителей.

Зависимость Европы от российских поставок составляет от 25% до 40% по различным видам энергоносителей. Альтернативные поставщики технически неспособны заместить такие объемы в ближайшие несколько лет. Таким образом, сейчас отказаться от российского экспорта Евросоюз может только путем радикального сокращения промышленного производства, фактически, самоубийства европейской экономики. При этом вызванный потенциальным эмбарго дисбаланс на рынках приведет к ценовому шоку, в результате которого может оказаться, что в кубометрах Россия продает меньше, а в деньгах – больше. Также можно вспомнить про существенные доли России на мировых рынках продовольствия и редких металлов.

Россия со своей стороны также не заинтересована в прекращении экспорта. Удерживать внутреннюю стабильность и развивать импортозамещение гораздо проще в условиях постоянного притока валюты в страну.

В этом сценарии рынок коммерческой недвижимости лишится не только западных инвесторов, но и западных арендаторов. Это окажет заметное негативное влияние на все сегменты рынка, поскольку внутренний рынок неспособен быстро заместить вакантные

площади. К тому же пострадают и российские компании, так или иначе связанные с зарубежными контрагентами, и на восстановление порванных связей уйдет несколько лет.

В этом сценарии можно ожидать одновременного проседания ставок на 20-30% и увеличения вакансии до этих же уровней. Что касается цен на коммерческую недвижимость, то из-за мультипликативного эффекта и резкого роста ставок капитализации можно ожидать минимум двукратного падения цен даже в национальной валюте.

Радикальное отличие от прежнего рынка – прекращение свободного обмена валюты. Черный рынок продолжит существовать, но обмен крупных сумм будет существенно затруднен или вовсе невозможен.

В этом сценарии также весьма вероятен резкий всплеск инфляции – до 50% в год. В этой ситуации инвесторы, скорее всего, либо начнут с дисконтом продавать объекты и выводить деньги в зарубежные юрисдикции. Тем, кто не продаст, придется смириться со снижением капитализации объектов и далее рассчитывать только на текущий денежный поток. Арендодатели будут проявлять максимальную гибкость в переговорах, в т.ч. по арендной ставке. При развитии этого сценария важнее иметь заполненные площади, чем стараться максимизировать денежный поток.

3. Венесуэльский сценарий. Он подразумевает полное эмбарго на экспорт из России в западные страны и прекращение любых торговых контактов. Теоретически Запад может найти возможность заместить российские поставки и/или вытерпеть ущерб от их остановки. Скорее всего это потребует отказа от «зеленого энергоперехода», но политическая целесообразность может оказаться важнее. Снятие ограничений на сланцевую отрасль и развитие в Европе атомной энергетики после нескольких турбулентных лет позволят Европе возобновить экономическое развитие без контактов с Россией.

Очевидно, что Россия тоже не будет сидеть сложа руки, и постарается развить инфраструктуру для поставок новым покупателям. В пример можно привести объявленные новые контракты с Китаем и Пакистаном. Но на каких объемах и ценовых уровнях установится новый баланс мирового рынка – никто предсказать не в состоянии.

Для рынка коммерческой недвижимости это будет означать резкое сокращение спроса как со стороны западных инвесторов и арендаторов, так и со стороны госкомпаний, которые в основном и поддерживали рынок в последние годы. Предложение в этом сценарии многократно превысит спрос, а цены на объекты коммерческой недвижимости будут стремиться к уровню «операционные расходы + минимальная прибыль». И такое состояние продлится неопределенное количество лет.

На сегодняшний день базовым видится второй, «советский», сценарий. Российское руководство очевидно делает ставку на то, что внутриэкономические проблемы западных стран постепенно приведут к возобновлению отношений, т.е. к первому, «крымскому», сценарию. Запад же наверняка будет стремиться к «импортозамещению» российских энергоносителей и постепенный (в течение нескольких лет) переход к третьему, «венесуэльскому», сценарию.

В чью сторону в итоге качнется чаша весов и какие действия, в связи с этим предпринимать, каждый сейчас решает для себя сам. Но для рынка коммерческой недвижимости лишь первый из сценариев выглядят в лучшем случае нейтрально, а все остальные – негативно либо резко негативно.

Источник информации: <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>

2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений

Определение основных факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости

Объекты оценки позиционируются нами как объекты коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости (сегмент торгово-офисной недвижимости, подсегмент – «объекты свободного назначения»). В общем случае, список факторов, которые теоретически могут оказывать действие на стоимость объектов торгово-офисного назначения, довольно

большой. Для проведения расчетов, из общего числа факторов выделяют только те, влияние которых на цену объекта наибольшее.

Для определения наиболее значимых ценообразующих факторов, мы воспользовались результатами исследований и расчетов, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости - 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-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., являются (см. таблицу 8 стр. 73):

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

Определение диапазонов значение ценообразующих факторов

Под «диапазонами значений ценообразующих факторов» понимается значения или диапазоны значений колебаний стоимости объектов оценки в зависимости от наличия / частичного наличия / отсутствия того или иного ценообразующего фактора. Эти диапазоны указывают на степень стоимостного влияния данного ценообразующего фактора и могут быть выражены в процентных, абсолютных величинах, в виде коэффициентов и т.п. Они могут быть подтверждены, например, статистической обработкой маркетинговых данных, произведенной оценщиками, либо информацией из каких-либо достоверных внешних источников.

Приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., «Справочнике оценщика недвижимости - 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

Источник информации
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-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. скидка к стоимости торгово-офисных помещений, вход в которые осуществляется с красной линии, по отношению к аналогичным объектам, входная группа в которые расположена внутриквартально, может составлять до 23% (таблица 79 стр. 161).

Влияние показателя площади (размера) объекта на стоимость объекта недвижимости торгово-офисного назначения обусловлено рыночной предпочтительностью размера помещения, предназначенного для ведения конкретного вида деятельности. При этом объекты с «недостаточной», либо с «избыточной» площадью являются менее предпочтительными и, следовательно, оцениваются рынком дешевле. В соответствии с проведенным анализом рынка (см. <https://kf.expert/publish/street-retail-h1-2020-rus>, <https://www.kommersant.ru/doc/3915368>), а также на основании переговоров с профессиональными участниками рынка, было установлено, что наиболее полезный и востребованный размер торгово-офисных помещений, составляет от 30 до 70 кв.м и от 100 до 200 м², также популярностью пользуются и площади более 300-500 м². Однозначно выносить суждение о наиболее востребованном рынке диапазоне значений площади крайне затруднительно. Объекты торгово-офисного назначения в общем случае являются одним из активов при осуществлении предпринимательской деятельности, и их размер собственником бизнеса устанавливается исходя из индивидуальных потребностей бизнеса. На основе анализа рынка и консультаций со специалистами установлено, что диапазон изменения стоимости недвижимости торгово-офисного назначения в зависимости от показателя площади, в общем случае, определяется в среднем: для объектов офисного назначения в городах с населением более 1000 тыс. человек до 81%; для объектов торгового назначения в городах с населением более 1000 тыс. человек до 74% (см. табл. 227 на стр. 278 и табл. 237 на стр. 290 «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г.).

Значительное влияние на стоимость объектов торгово-офисного назначения оказывает фактор «физическое состояние объекта». Рациональный покупатель при приобретении объектов коммерческой недвижимости исходит из остаточной продуктивности объектов, т.е. временного интервала, в течение которого он сможет получать прибыль от владения объектом недвижимого имущества без существенных затрат на его реконструкцию и капитальный ремонт. На основании анализа рынка и по данным «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. степень влияния фактора «состояния» оценивается в отношении объектов торгово-офисного

назначения примерно: до 95% для зданий класса АВ и до 45% для зданий класса С (таблицы 407-408, стр. 382).

Фактор «этажное расположение помещения в здании» также играет немаловажное значение в процессе ценообразования. Предполагается, что объекты, расположенные на первом этаже (основные площади) более привлекательны для потенциального покупателя и оцениваются рынком дороже, чем объекты, расположенные на этажах выше или ниже первого (цоколь, подвал). По данным «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. скидка к стоимости торгово-офисных помещений находящихся выше или ниже первого этажа может составлять до 34% (таблица 268 стр. 323).

Наличие отдельной входной группы в помещениях торгового и офисного назначения оказывает так же существенное влияние на стоимость коммерческого объекта. Предполагается, что объекты, имеющие отдельный вход с улицы, более привлекательны для покупателя торговой и офисной недвижимости и оцениваются рынком дороже, чем помещения, доступ к которым осуществляется через входную группу общую для нескольких помещений. Наличие отдельного входа в помещение, сопровождаемое соответствующей наружной рекламой (оформлением входной группы), обеспечивает удобство доступа в помещение и «неотвлечение» посетителей на соседние коммерческие объекты. По данным «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. скидка к стоимости торгово-офисных помещений, не оборудованных отдельной входной группой, по отношению к аналогичным объектам ее оборудованным может составлять примерно до 13% (таблица 300, стр. 340).

Другие факторы, характеризующие индивидуальные характеристики объектов торгово-офисного назначения, а также диапазоны влияния данных факторов на стоимость описаны в разделе 3 настоящего Отчета при описании корректировок.

2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Как правило, в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность возможно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица – Ликвидность объекта оценки

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дней.	До 60	61-270	271-545	Более 545

В соответствии с аналитической информацией, представленной на ресурсе «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>), определены диапазоны значений сроков ликвидности объектов, аналогичных оцениваемым:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	9	22	15	13	16	19
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	14	7	6	8	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	13	7	6	8	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	2	12	6	5	7	8
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	2	10	5	4	5	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	10	5	4	5	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	20	14	12	15	18
8	Нефтебазы	11	29	19	16	21	25
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	8	11	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	4	15	9	8	10	12
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	5	23	13	11	14	17
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	10	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	12	14
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10	8	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4	3	4	5
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

На основании представленных выше статистических данных, значения сроков ликвидности объектов оценки принимаются на следующем уровне (в размере среднего значения по регионам соответствующих групп: группа Б – г. Челябинск (областной центр), группа В - остальные города и населенные пункты Российской Федерации):

Так на основании представленной выше информации, диапазон сроков ликвидности для административных (офисных) помещений и зданий (в том числе объектов вспомогательного назначения) составляет от 4 до 15 месяцев, или в среднем 9 месяцев.

Для осуществления дальнейших расчетов для административных (офисных) помещений и зданий (в том числе объектов вспомогательного назначения), расположенных в городах Б-группы, наиболее «типичный» срок экспозиции объектов оценки принимается на уровне среднего значения в размере 10 месяцев.

Рассчитанный наиболее «типичный» срок экспозиции для объектов оценки подтверждается также и данными о сроках экспозиции объектов-аналогов, подобранных для расчета рыночной стоимости объектов оценки (см. Копии объявлений по продаже объектов-аналогов в приложении № 3 настоящего Отчета).

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

3.1. Выбор подходов и методов к оценке

Выбор подходов и методов расчета всегда продиктован целью оценки и видом определяемой стоимости. Для определения рыночной стоимости недвижимости обычно применяют три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на стоимость объектов недвижимости.

В соответствии с проведенным анализом, наилучшим вариантом использования оцениваемых нежилых помещений является их использование как объектов свободного коммерческого назначения (сегмент рынка торгово-офисной недвижимости – «объекты свободного назначения»).

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 рассматриваемым объектам недвижимости в связи с тем, что они не представляют собой отдельно стоящих зданий (нежилые помещения являются частью жилых зданий). Определение доли затрат в общей стоимости строительства здания, приходящейся на оцениваемые встроенные помещения, приведет к большой погрешности при вычислениях. Также следует отметить, что формула «издержки плюс прибыль», в соответствии с которой, в общем случае, производится расчет стоимости объектов недвижимости методами затратного подхода, не отражает реальной рыночной стоимости недвижимости и не учитывает тенденций спроса и предложения на готовые объекты коммерческого назначения, сложившихся на текущий момент на рынке недвижимости. Таким образом, даже при условии использования этого подхода в расчетах, при согласовании результатов ему бы был придан наименьший вес, что незначительно сказалось бы на конечном результате оценки.

Согласно п. 1 ст. 552 ГК РФ «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования», однако в соответствии с нормой п.п. 1 п. 4. ст. 35 ЗК РФ «отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев: отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть

выделена в натуре вместе с частью земельного участка...». Таким образом, у собственников помещений, которые нельзя выделить в натуре вместе с земельным участком, при их реализации нет обязанности передавать права распоряжения на земельный участок, расположенный под ними. В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ «при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей частью земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник». Таким образом, из анализа вышеуказанных норм законодательства, можно сделать вывод, что при продаже части здания (помещения), которое нельзя выделить в натуре вместе с земельным участком под ним, оно реализуется без передачи права распоряжения 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 свободного коммерческого назначения в городе Челябинске достаточно развит и на дату оценки в открытом доступе присутствуют предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым, расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода был произведен методом сравнительного анализа продаж.

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

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

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

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

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

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

3.2.1. Методика расчета стоимости по методу сравнительного анализа продаж

Метод сравнительного анализа продаж считается наиболее эффективным при определении рыночной стоимости таких объектов недвижимости, как коммерческие помещения свободного назначения.

Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Любое отличие условий продажи сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором метода сравнения продаж является достоверность получаемой информации. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

При отборе и описании аналогов следует руководствоваться следующими общими правилами:

- На основе анализа сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, формируется перечень ценообразующих характеристик (элементов сравнения), характерных для рассматриваемого сегмента. Выбирается единица сравнения.
- Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка и местоположение.
- Число аналогов должно быть не менее трех.
- При отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).
- Информация об аналогах должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта, по каждому аналогу даются значения всех рассматриваемых ценообразующих характеристик.
- В Отчете об оценке раскрываются источники информации об аналогах - указывается номер телефона, контактное лицо и/или наименование организации; для печатных изданий указываются: наименование издания, год, номер, номер страницы; для Интернет-источников: ссылка, наименование Интернет-сайта и/или наименование компании, дата обращения к соответствующей ссылке.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в Отчете об оценке в обязательном порядке:

1. Состав прав на объект оценки (как на улучшения, так и на земельный участок).
2. Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.).
3. Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.).
4. Время продажи (дата предложения).
5. Местоположение (учитывая привлекательность локального местоположения, транспортную доступность (близость станции метро, железной дороги, автомагистрали), близость областного центра и т.п.).
6. Физические характеристики (встроенное помещение или отдельно стоящее здание, этаж расположения, площадь, состав площадей для многофункциональных объектов, состояние основных конструкций, уровень внутренней отделки, состав и наличие коммуникаций и т.п.).

Конкретный перечень рассматриваемых элементов сравнения в каждом случае должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости. Как правило, количество факторов, значения которых могут быть зафиксированы, зависит от степени активности и открытости рассматриваемого сегмента рынка.

При внесении корректировок в цены аналогов следует руководствоваться следующими общими правилами:

1. Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается по каждому элементу сравнения путем прямого сопоставления аналога с объектом оценки.
2. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами: методом парных продаж; прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов; корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

3. Выбор элементов сравнения, способ введения корректировок и их расчет должны быть обоснованы.
4. Способ расчета и способ введения корректировок должен быть обоснован.
5. Отказ от корректирования цен аналогов по каким-либо элементам сравнения должен быть аргументирован.
6. Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%.
7. Желательно, чтобы разброс скорректированных цен аналогов был не значительным.³

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 являются помещения коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости:

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
1	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910	180	«объекты свободного назначения»	цоколь	1955	со стороны торца жилого дома, расположенного внутриквартально	Без отделки (фактически утрачена)

³ 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».

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
2	Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397	502,1	«объекты свободного назначения»	подвал	1943	со стороны двора жилого дома	Без отделки
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179	502,8	«объекты свободного назначения»	подвал	1989	со стороны проезжей части ул. Дербентская и со стороны двора жилого дома	Косметический ремонт, состояние не удовлетворительное
4	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569	201,5	«объекты свободного назначения»	1 этаж	1936	со стороны двора жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
5	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203	375,3	«объекты свободного назначения»	подвал	1930	со стороны торцов жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
6	Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267	116	«объекты свободного назначения»	подвал	1951	со стороны внутриквартального тупикового проезда	Без отделки (фактически утрачена)
7	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168	101,7	«объекты свободного назначения»	подвал	1956	со стороны двора жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
8	Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650	209,8	«объекты свободного назначения»	подвал	1963	отдельная входная группа отсутствует	В основной части выполнен косметический ремонт, состояние не удовлетворительное
9	Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636	641,4	«объекты свободного назначения»	подвал	1973	с торцов жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)

Источниками информации при подборе аналогов служили базы данных по продаже объектов коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости, имеющиеся у оценщика, а так же данные риэлторских фирм города и области в сети Internet: www.avito.ru, www.cian.ru и др.

Для проведения метода сравнения продаж при оценке помещений коммерческого назначения, в данном отчете оценщиками были выбраны в качестве аналогов объекты соответствующего назначения, сопоставимые с оцениваемым объектом по назначению, местоположению и конструктивным характеристикам. Подобранные аналоги, как и объект оценки, представляют собой нежилые помещения, находящиеся в жилых зданиях, имеющие в составе общей площади (метод подсчёта площади всех объектов БТИ) помещения различного функционального назначения: основные (торговые залы, кабинеты) и вспомогательные (коридоры, санузлы, подсобные помещения и т.д.), соотношение основных и вспомогательных площадей у объекта оценки и объектов-аналогов признается Оценщиком соответствующим рыночным условиям, в связи с этим поправки по данному параметру не применяются. Оригинальные тексты объявлений по продаже объектов - аналогов приведены в Приложении № 3 «Информационные материалы оценки». Описание сопоставимых объектов-аналогов с указанием их основных характеристик приведено в таблице раздела 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж настоящего Отчета.

Стоит отметить, что в распоряжении оценщика имеется достаточно большое количество информации об объектах-аналогах (согласно данным анализа рынка общее количество предложений по продаже объектов сегмента торгово-офисной недвижимости в г. Челябинске на дату оценки составляет 1210 шт. – см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки), предлагаемых к продаже по состоянию на дату оценки: столь большой массив информации не может быть представлен в рамках настоящего Отчета с описанием причин выбора и отказа принятия к расчёту каждого аналога.

Согласно п. 22в ФСО №7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Данные об объеме представленных к продаже (аренде) объектов аналогов представлены в разделе Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки. При подборе объектов-аналогов для осуществления расчетов оценщиком соблюдался принцип замещения, который гласит, что максимальная цена любой собственности определяется минимальной суммой, за которую ее владельцем может быть приобретен другой объект такой же полезности. Основными критериями отбора объектов-аналогов, принимаемых к расчету, являлись: расположение

помещений в жилых зданиях г. Челябинска, сопоставимый размер, состояние, а также наиболее сопоставимое локальное местоположение. Кроме того, учитывая требования п. 8.6.5.1 СТО АРМО 1.01-2008 – «В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов» в качестве принятых для расчёта аналогов, были оставлены лишь те аналоги, которые удовлетворяли указанному требованию.

Выбранные элементы и единицы сравнения

В качестве элементов сравнения оцениваемых объектов и объектов-аналогов были выбраны следующие параметры:

- объем передаваемых прав на помещения;
- условия финансовых расчетов;
- цена предложения (скидка на торг);
- время продажи;
- местоположение (комплексный показатель, учитывающий территориальное расположение объекта в городе, удаленность от центра города, расположение в квартале застройки, уровень развития инфраструктуры района расположения объекта, а также тип транспортной магистрали, с которой осуществляется подъезд к объекту);
- назначение помещений;
- состояние здания;
- этажное положение объекта в здании;
- тип и состояние внутренней отделки помещения;
- размер помещения;
- наличие отдельной входной группы.

В качестве единицы сравнения для торгово-офисных объектов обычно выбирается цена предложения 1 м² объекта, это объясняется предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым данные объекты позиционируются при сделках купли-продажи. Цены, указанные в объявлениях о продаже, включают в себя НДС, либо, при реализации помещений физическими лицами НДС не предусмотрен.

Обоснование корректировок

При вычислении корректировок в данном случае были использованы два метода: метод анализа вторичного рынка, когда величины корректировок базируются на рыночных данных, и метод качественного анализа, который основывается на мнении эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Значения всех использованных корректировок подтверждены путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

Корректировка на пакет вещных прав. Разница в стоимости объектов довольно часто определяется разницей в их юридическом статусе (наборе прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае оценивается право собственности на объект оценки. Выбранные в качестве объектов-аналогов помещения, также принадлежат их владельцам на праве собственности. Следовательно, с точки зрения переданных прав сделки равны и вводить корректировку на пакет вещных прав нет необходимости, корректировка по данному фактору не производится.

Корректировка на условия финансирования, налогообложения не бралась в расчет, так как все объекты продаются на открытом рынке за расчет денежными средствами.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Корректировка на дату продажи не вводилась, так как все подобранные аналоги продаются на дату оценки (цены продавцов).

Корректировка на цену предложения. Данная корректировка отражает тот факт, что цена объектов, выставленных на продажу, учитывает мнение только одной стороны – продавца. Рыночная же цена объекта – это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена, учитывающая интересы обеих сторон сделки и являющаяся, как правило, следствием торга между сторонами. При заключении сделок купли-продажи продавец, учитывая свои интересы, обычно устанавливает наибольшую цену объекта, а в процессе торга, несколько уступает в цене, то есть имеет место «уторговывание».

Величина скидки на уторговывание зависит от ликвидности объекта и степени активности (развитости) рынка. Оцениваемые объекты представляют собой помещения свободного коммерческого назначения, расположенные на подвальных, цокольных и первых этажах многоквартирных жилых домов. В соответствии с данными произведенного анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки) на дату оценки на рынке г. Челябинска представлено достаточно большое количество предложений по продаже объектов из сегмента торгово-офисной недвижимости, кроме того, насыщенность рынка предложениями объектов подобного рода поддерживается достаточно высоким спросом со стороны потенциальных покупателей торгово-офисной недвижимости. Описанные обстоятельства позволяют сделать вывод о достаточной развитости и активности сегмента рынка торгово-офисной недвижимости в г. Челябинске. На дату проведения оценки общеэкономическая ситуация в стране нестабильна, подвержена существенным кризисным влиянием, что в свою очередь оказывает влияние на рынок недвижимости, обуславливая его спад. В условиях экономических кризисов собственники недвижимого имущества, как правило, готовы предоставлять большие скидки при сделках купли-продажи, чем в условиях экономической стабильности. Скидка на уторговывание определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. (см. подраздел 13.1.1 «Коллективное мнение экспертов-оценщиков» раздела 13.1. «Значения скидок на торг на активном рынке» таблица 450 (стр. 413)):

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.9%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%

В условиях текущей экономической ситуации, а также качественных и количественных характеристик оцениваемых объектов, для проведения дальнейших расчетов размер скидки на торг может быть определен на максимальном уровне представленного диапазона в размере 14,2%.

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости – один из основных видовых признаков, отражающих уникальность каждого конкретного объекта. В каждом конкретном случае (применительно к каждому конкретному объекту) местоположение объекта недвижимости характеризуется рядом факторов, присущих данному объекту.

Стоит отметить, что показатель удобства местоположения является комплексным, то есть осуществляется одновременное разнонаправленное совокупное влияние некоторого числа характеристик местоположения. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., факторы, определяющие местоположение единого объекта недвижимости, представлены следующим образом:

- 1) Местонахождение недвижимости в пределах города (раздел 10.1 Справочника). Данная группа объединяет в себя следующие факторы: 1) удалённость объекта от центральной части города; 2) ценность территории (привлекательность и удобство территориальных и экономических зон города); 3) инфраструктура района расположения объекта (социальная инфраструктура, транспортная инфраструктура, инженерная инфраструктура);
- 2) Расположение объекта недвижимости относительно «красной линии» (раздел 10.2 Справочника). Данная группа объединяет в себя следующие факторы: 4) расположение объекта в квартале застройки (первая, вторая линия, в глубине квартала застройки с подъездом через соседние участки или в объезд);
- 3) Близость к остановкам общественного транспорта (раздел 10.3 Справочника). Данная группа объединяет в себя следующие факторы: 5) тип подъездной автодороги.

Размер применяемого поправочного коэффициента устанавливается на основании сопоставления оценщиком характеристик местоположения рассматриваемого объекта оценки с характеристиками объектов-аналогов.

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г., степень влияния групп фактора местоположения находится в следующих диапазонах:

- Местонахождение единого объекта недвижимости в пределах города (раздел 10.1 Справочника, таблица 53, стр. 140) – степень влияния данного фактора на стоимость объекта, расположенного в самом дорогом районе города при сравнении с объектом в самом дешевом районе города, находится в диапазоне от $1 / 0,70 = 1,43$ до $1 / 0,54 = 1,85$ (от 43% до 85%), в среднем $1 / 0,62 = 1,61$ (61%):

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.78	0.99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.81	0.70	0.91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.67	0.80
Окраины городов, промзоны	0.62	0.54	0.70
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.66	0.80

- Расположение объекта относительно «красной линии» (раздел 10.2 Справочника, таблица 79, стр. 161 и таблица 83, стр. 163) – степень влияния данного фактора на стоимость объекта, расположенного на «красной линии», к удельной цене аналогичных объектов, расположенных на удалении от «красной линии», находится в диапазоне от $1 / 0,93 = 1,08$ до $1 / 0,81 = 1,23$ (от 8% до 23%), в среднем по объектам офисного назначения - $1 / 0,87 = 1,15$ (15%), по объектам торгового назначения - $1 / 0,90 = 1,11$ (11%) или в среднем в сегменте торгово-офисной недвижимости – $(1,15+1,11) / 2 = 1,13$ (13%):

Таблица 79. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,81	0,93

Таблица 83. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93

- Близость к остановкам общественного транспорта (раздел 10.3 Справочника, таблица 87, стр. 167) – степень влияния данного фактора на стоимость объекта, расположенного близ автодорог с различной интенсивностью движения общественного транспорта (с наличием остановок), находится в диапазоне от 1,07 до 1,23 (от 7% до 23%), в среднем 1,15 (15%):

Таблица 87. Среднее значение и расширенный интервал коэффициента Отношения удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,15	1,07	1,23

Таким образом, существенное различие между сравниваемыми объектами по фактору местоположения может изменять стоимость объекта недвижимости из сегмента торгово-офисной недвижимости в диапазоне от 1,653 (или 65,3%) до 2,799 (или 179,9%), в среднем 2,092 (или 109,2%).

Поскольку характеристики местоположения носят качественный, а не количественный характер, необходима их оцифровка (присвоение качественным признакам некоторых числовых значений). Оценочные шкалы разрабатываются индивидуально по каждому параметру сравнения (критерию фактора местоположения).

Для оцифровки качественных показателей оцениваемого объекта и объектов-аналогов была использована балльная система оценок, при которой по каждому из выбранных критериев фактора местоположения производилось ранжирование качественных характеристик, при этом каждой категории присваивался свой балл. Для оцифровки была выбрана пятибалльная шкала, при этом наихудшей характеристике каждого критерия соответствует 1 балл, а наилучшей - 5 баллов по каждому из выбранных критериев. В зависимости от числа градаций критерия ему присваивались промежуточные числовые значения от 1 до 5, при этом каждый критерий может быть «разбит» на разное количество категорий в зависимости от его экономического содержания, от чего и зависел шаг балла. Каждое числовое значение категории каждого критерия имеет свою описанную качественную характеристику и обоснование. Различный шаг баллов описывает лишь «чувствительность» изменения конкретного критерия фактора местоположения, при изменении его характеристик. Методика проведения математического анализа допускает применение к различным критериям различного шага баллов, главным условием является единство размера шкалы для всех выбранных критериев фактора, описывающих зависимость.

1) Удалённость объекта от центральной части города. Стоимость объектов изменяется по мере удаления от центральной части города: как правило, объекты, расположенные в центре города, в большинстве случаев, ценятся дороже относительно объектов, расположенных на отдалённых от центра города территориях. Данная зависимость обусловлена, в основном, удобством транспортного сообщения объектов, расположенных в центральной части города с другими районами города, а также сосредоточением зон деловой активности в центре и вдоль основных транспортных артерий (центральных улиц города). «Удалённость объекта от центральной части города» - является одним из основных ценообразующих факторов местоположения для объектов коммерческого назначения, что подтверждается данными статьи «Влияние удаленности локальной городской территории от геометрического центра города на стоимость недвижимости»// Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. ISSN 1999-2645. — №4 (36). Номер статьи: 3606. Дата публикации: 27.10.2013 г.

В качестве центральной точки города Челябинска для проведения расчётов принята «площадь Революции».

Фактор «удалённости от центральной части города» имеет существенное влияние на стоимость объектов торгово-офисного назначения – это обусловлено наличием высокой деловой активности, высокого пешеходного и транспортного трафика центральной части города, что в значительной степени влияет на «узнаваемость» и «раскрученность» объектов находящихся на данной территории. Ограниченность земельных ресурсов в историческом центре города всегда обуславливает самую высокую стоимость объектов находящихся на данной территории.

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

Расстояние от «площади Революции»	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
< 1 км	5	В данную группу входят территории г. Челябинска, расположенные на расстоянии до 1 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
свыше 1 - до 3 км	4	В данную группу входят территории г. Челябинска, расположенные на расстоянии свыше 1 до 3 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
свыше 3 - до 5 км	3	В данную группу входят территории г. Челябинска, расположенные на расстоянии свыше 3 до 5 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
свыше 5 – до 10 км.	2	В данную группу входят территории г. Челябинска, расположенные на расстоянии свыше 5 до 10 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам
> 10 км	1	В данную группу входят территории г. Челябинска, расположенные на расстоянии свыше 10 км от «площади Революции», при измерении расстояния по кратчайшему пути движения по автомобильным дорогам

2) Ценность городской территории (привлекательность и удобство административных районов города). Данная характеристика отражает общие тенденции в ценообразовании на рынке недвижимости, сложившиеся в конкретном административном районе г. Челябинска, иначе говоря, рассматриваемая характеристика отражает степень привлекательности и уровень развитости рынка недвижимости на административном уровне. В качестве индикатора, характеризующего средний уровень цен на недвижимость в районе, а соответственно его привлекательность, принимаем отношение стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по административным районам г. Челябинска к средней стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по всем районам в г. Челябинске. Необходимо отметить, что классически показатель стоимости жилья считается показателем общего экономического состояния рынка, а соответственно отражает тенденции, характеризующие рынок целиком, то есть всех объектов недвижимого имущества (жилых помещений, объектов торгово-офисного и производственно-складского назначения, а также земельных участков под ними). Данные выводы также подтверждаются методикой определения арендной платы за землю на

территории города Челябинска, издаваемой решениями Челябинской городской думы (см. Решение Челябинской городской Думы Челябинской области от 24 июня 2008 года N 32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска» (с изменениями на 17 июня 2019 года)), согласно которым ко всем сегментам рынка (под жилье, объекты торгово-офисного и производственно-складского назначения т.д.) принимаются одни и те же коэффициенты, учитывающие особенности расположения участка в г. Челябинске (К2). В соответствии с проведенным анализом ценовой информации, представленной на сайте <http://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-rayon-prodazha>, было установлено, что на протяжении всего периода наблюдений средней стоимости жилых помещений в г. Челябинске с разбивкой по административным районам г. Челябинска, отношение стоимости жилья в каждом районе по отношению к средней стоимости по всем районам сохранялось примерно на одном уровне. Таким образом, расчёт шкалы числовых значений для оцифровки фактора местоположения, возможно произвести на основании анализа соотношений средних цен за анализируемый период в расчёте на 1 кв.м площади объектов недвижимого имущества по административным районам г. Челябинске к средней стоимости по всему городу Челябинску.

Административный район г. Челябинска	Средняя стоимость за весь период наблюдений, руб./кв.м	Отношение стоимости соответствующего района к средней по городу
Калининский	59519	1,11
Курчатовский	55556	1,04
Ленинский	47576	0,89
Металлургический	40633	0,76
Советский	56172	1,05
Тракторозаводский	48609	0,91
Центральный	66265	1,24
Среднее значение:	53 476	1

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-rayon-prodazha>. The page title is "Динамика цен на продажу квартир по районам". Below the title, there are navigation links for "Продажа: по городам по районам по метро" and "Аренда: по городам по районам по метро". The main content area is titled "Продажа квартир по районам" and "Будьте в курсе цен на".

Below the browser window, there is a screenshot of a Microsoft Excel spreadsheet. The spreadsheet has a table with the following columns: "Аренда/прода", "dtuname", "Район", "Иол-во комн", "Цена за", and "явл.22". The data rows correspond to the table above.

Аренда/прода	dtuname	Район	Иол-во комн	Цена за	явл.22
547	Челябинск	Калининский	Все	за м2	59519
548	Челябинск	Курчатовский	Все	за м2	55556
549	Челябинск	Ленинский	Все	за м2	47576
550	Челябинск	Металлургический	Все	за м2	40633
551	Челябинск	Советский	Все	за м2	56172
552	Челябинск	Тракторозаводский	Все	за м2	48609
553	Челябинск	Центральный	Все	за м2	66265

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 0,76 до 0,85	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 0,76 до 0,85: Металлургический район.
от 0,86 до 0,95	2	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 0,86 до 0,95: Тракторозаводский, Ленинский район.
от 0,96 до 1,05	3	В данную группу входят административные районы г. Челябинска с соотношением стоимости 1 квадратного метра общей площади недвижимости соответствующего района к средней стоимости 1 квадратного метра по городу от 0,96 до 1,05: Курчатовский, Советский район.
от 1,06 до 1,15	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 1,06 до 1,15: Калининский район.
от 1,16 до 1,24	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 1,16 до 1,24: Центральный район.

3) Расположение объекта в квартале застройки (первая, вторая линия, в глубине квартала застройки). При прочих равных условиях объекты коммерческого назначения, расположенные на первой линии зданий от проезжей части ценятся на рынке дороже относительно объектов расположенных на второй линии зданий от проезжей части и объектов, расположенных в глубине квартала застройки. Данная особенность обуславливается удобством доступа к объектам, расположенным на первых («красных») линиях, их просматриваемостью с автодороги, высоким уровнем пешеходных и транспортных потоков, что является факторами привлечения дополнительного потока клиентов (обеспечивает большую проходимость места).

Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Расположение объекта в квартале застройки»

Расположение объекта в квартале застройки	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Первая линия	5	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется непосредственно с проезжей части городской автомобильной дороги (между проезжей частью и объектом отсутствуют другие здания и сооружения). Здания / помещения просматриваются с автодороги.
Первая линия (вход в помещение со двора здания)	4	В данную группу входят участки въезд на территорию которых осуществляется с первой линии автодороги, однако основная территория участка расположена на второй линии, а также объекты капитального строительства, расположенные на первой линии городской автомобильной дороги (между проезжей частью и объектом отсутствуют другие здания и сооружения), однако помещения или вход в здание осуществляется со двора здания.

Расположение объекта в квартале застройки	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Вторая линия	3	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется с проезжей части городской автомобильной дороги минуя первую линию зданий данной проезжей части (между проезжей частью и объектом расположена одна линия других зданий и сооружений). Здания / помещения не просматриваются с автодороги.
В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования	2	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется с проезжей части городской автомобильной дороги минуя более одной линии зданий данной проезжей части (между проезжей частью и объектом расположено более одной линии других зданий и сооружений) по дорогам общего пользования. Здания / помещения не просматриваются с автодороги, подъезд к ним затруднен.
В глубине квартала застройки, с доступом по закрытой территории	1	В данную группу входят объекты, подъезд к которым осуществляется с проезжей части городской автомобильной дороги минуя более одной линии зданий данной проезжей части (между проезжей частью и объектом расположено более одной линии других зданий и сооружений) по закрытой территории. Здания / помещения не просматриваются с автодороги, подъезд к ним затруднен.

4) Инфраструктура района расположения объекта (социальная инфраструктура, транспортная инфраструктура, инженерная инфраструктура). Уровень развития инфраструктуры района расположения объектов недвижимости в значительной степени имеет влияние на их стоимость. В отношении объектов коммерческого преобладающее значение играют факторы социальной и транспортной инфраструктуры, как обеспечивающие высокие пешеходные и транспортные потоки.

Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Инфраструктура района»

Уровень развития инфраструктуры района	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Высокий	5	Социальная инфраструктура и окружение: в ближайшем окружении присутствуют объекты социальной направленности (жилые здания, дошкольные и школьные образовательные учреждения, отделения почты и банков, торговые объекты, аптеки и др.), являющиеся местами притяжения большого количества людей, как следствие – высокие пешеходные и транспортные потоки. Для промышленных территорий – окружение составляют торгово-складские базы, строительные рынки, торговые комплексы оптовых продаж и т.п.; Транспортная инфраструктура: асфальтированные дороги хорошего качества; в ближайшем окружении присутствуют остановки общественного транспорта. Удобство подъезда (как на личном так и на общественном транспорте) является фактором повышающим проходимость места; Инженерная инфраструктура: территории обеспечены всеми централизованными коммуникационными системами.
Высокий / средний	4	Средние характеристики между инфраструктуры между высоким уровнем и средним уровнем
Средний	3	Социальная инфраструктура и окружение: ближайшее окружение составляют в основном жилые массивы, отсутствуют крупные коммерческие объекты, привлекающие в рассматриваемый район жителей других районов. Для промышленных территорий – окружение составляют крупные производственно-складские базы, логистические комплексы и т.п.;

Уровень развития инфраструктуры района	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
		Транспортная инфраструктура: асфальтированные дороги хорошего качества; в ближайшем окружении присутствуют остановки общественного транспорта; Инженерная инфраструктура: территории обеспечены всеми централизованными коммуникационными системами.
Средний / низкий	2	Средние характеристики между инфраструктуры между средним и низким уровнем
Низкий	1	Социальная инфраструктура и окружение: ближайшее окружение составляют в основном производственные территории / садовые товарищества / частный жилой сектор, жилые массивы находятся на достаточном удалении, вблизи отсутствуют объекты, привлекающие большие потоки потенциальных клиентов. Для промышленных территорий – в окружение отсутствуют территории крупных производственно-складских баз (заводов) или объект находится в глубине крупной промышленной площадки т.п.; Транспортная инфраструктура: асфальтированные и(или) грунтовые дороги хорошего качества; в ближайшем окружении отсутствуют остановки общественного транспорта. Низкая транспортная доступность является фактором в существенной степени снижающим пешеходные и транспортные потоки; Инженерная инфраструктура: территории обеспечены основными централизованными коммуникационными системами (электроснабжение, газоснабжение и(или) отопление, водоснабжение), однако могут быть трудности с подключением каких-либо коммуникаций в связи с расстоянием до ближайших сетей, либо вообще отсутствует возможность подключения каких-либо-сетей.

5) Тип подъездной автодороги. При прочих равных условиях объекты, расположенные на главных городских, основных межрайонных автомобильных дорогах района ценятся на рынке дороже относительно объектов, расположенных на районных и внутриквартальных автодорогах района. Данный фактор, наряду со многими другими, является обуславливающим интенсивность транспортных и пешеходных потоков.

Таблица – Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Тип подъездной автодороги»

Тип подъездной автодороги	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
Магистральные дороги и улицы общегородского значения	5	Основные транспортные и функционально-планировочные оси города. Обеспечивают международные, республиканские, региональные и городские связи. Имеют выходы на внешние автомобильные дороги, к аэропортам, крупным зонам отдыха и поселениям в регионе. Городская асфальтированная автомобильная дорога с покрытием хорошего качества с высокой интенсивностью транспортного потока, наличием большого количества маршрутов общественного транспорта, в основном центральные городские дороги с выездом из города. Кроме того, к данному типу можно отнести городские улицы без выезда из города, однако имеющие наибольший уровень транспортных и людских потоков: отдельные участки Комсомольского проспекта (от Свердловского проспекта до ул. 40 лет Победы), ул. Братьев Кашириных (от ул. Северо-Крымская до ул. Ак. Сахарова), ул. Гагарина (от Копейского шоссе до ул. Дзержинского), ул. Воровского (от ул. Красная

Тип подъездной автодороги	Числовое значение критерия (балл)	Характеристика
		до ул. Блюхера), а/д Меридиан (от ул. Харлова до ул. Гончаренко).
Магистральные дороги и улицы межрайонного значения	4	Основные транспортные каналы города. Обеспечивают связи различных функционально-планировочных частей города (районов). Городская асфальтированная автомобильная дорога с покрытием хорошего качества с высокой интенсивностью транспортного потока, наличием большого количества маршрутов общественного транспорта.
Магистральные улицы районного значения	3	Основные оси районов. Обеспечивают связи в пределах жилых районов и производственных зон, а также между ними. Районная асфальтированная автомобильная дорога с покрытием хорошего качества со средней интенсивностью транспортного потока, возможно наличие небольшого количества маршрутов общественного транспорта.
Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	2	Транспортные связи в пределах жилых районов и микрорайонов. Связи с магистральными улицами общегородского и районного значения. Асфальтированная и(или) грунтовая автомобильная дорога хорошего качества с низкой интенсивностью транспортного потока, без движения регулярного общественного транспорта.
Дороги и улицы местного значения в производственных и коммунально-складских зонах	1	Транспортные связи в пределах производственных и коммунально-складских зон. Асфальтированная и(или) грунтовая автомобильная дорога хорошего качества с низкой интенсивностью транспортного потока, в основном без движения регулярного общественного транспорта.

Необходимо отметить, что рассмотренные выше критерии имеют разное влияние на фактор местоположения объектов недвижимости. Для оценки степени влияния критериев на местоположение воспользуемся методом анализа иерархий (МАИ), предложенного Т. Саати (описание метода см. в разделе 4.1.1. Метод анализа иерархий (МАИ) Отчёта).

Сопоставление относительной важности критериев

Критерий	Над критерием	Насколько важнее	Присвоен бал (Vi)
3	2	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2
3	1	Незначительное преимущество	3
3	4	Незначительное преимущество	3
3	5	Незначительное преимущество	3
2	1	Незначительное преимущество	3
2	4	Незначительное преимущество	3
2	5	Незначительное преимущество	3
4	5	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2
4	1	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2
5	1	Незначительное преимущество (трудно выявить)	2

Вычисление весов критериев

Критерии	1)	2)	3)	4)	5)	Расчёт	Вес критерия (di)
1)	1	0,33	0,33	0,5	0,5	0,486	0,083
2)	3	1	0,5	3	3	1,683	0,286
3)	3	2	1	3	3	2,221	0,378
4)	2	0,33	0,33	1	2	0,847	0,144
5)	2	0,33	0,33	0,5	1	0,642	0,109
Сумма						5,879	1,000
Отношение согласованности экспертных оценок (OS)							4,08%

В расчете перемножаются баллы по критериям и произведение возводится в степень $1/5$, (по числу критериев -5).

На основании принятой градации факторов установлено, что максимальная разница между объектом, характеризующимся наилучшим и наихудшим местоположением может достигать 4 баллов, при этом минимальная разница в суммарных баллах составляет 0,01.

Степень влияния фактора местоположения на стоимость единого объекта недвижимости, установлена в рамках описания текущей корректировки на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. находится в диапазоне от 1,653 (или 65,3%) до 2,799 (или 179,9%), в среднем 2,092 (или 109,2%).

Таким образом, предельная корректировка на местоположение составит:

- в случае лучшего местоположения максимальная корректировка составит: 109,2%;

- в случае худшего местоположения максимальная корректировка составит: $1 - 1 / (1 + 109,2\% / 100) = 52,2\%$;

Таким образом, исходя из значения степени влияния фактора местоположения на стоимость единого объекта недвижимости удельный показатель стоимости ЕОН, отражающий влияние фактора местоположения на 0,01 разницы суммарных баллов объекта оценки и i-го объекта-аналога и составляет:

- в случае лучшего местоположения базового объекта (объекта оценки) по сравнению с объектом-аналогом $\Pi_y = 109,2\% / (4 / 0,01) = 0,273\%$

- в случае худшего местоположения базового объекта (объекта оценки) по сравнению с объектом-аналогом $\Pi_y = 52,2\% / (4 / 0,01) = 0,131\%$;

Таким образом, при ранжировании по выбранным критериям фактора местоположения объекта оценки и объектов-аналогов, в соответствии с бальной шкалой их оценок, с учётом присвоенных весовых коэффициентов по каждому критерию, будет рассчитан суммарный балл объекта оценки и каждого объекта-аналога по фактору местоположения. В результате значение поправочного коэффициента по фактору «местоположение» (K_M) будет рассчитано по следующей формуле:

$$K_M = \Delta S_i * \Pi_y,$$

где ΔS_i - разницы суммарных баллов объекта оценки и i-го объекта-аналога:

$$\Delta S_i = S_o - S_{a_i},$$

где S_o , S_{a_i} – суммарный балл по фактору местоположения объекта оценки и объектов-аналогов соответственно.

Корректировка на назначение помещений. Подобранные аналоги и объекты оценки, это объекты сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенные в жилых (нежилых) зданиях одного класса («объекты свободного назначения»), 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-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. для торгово-офисных объектов в подразделе 11.9 «Элемент сравнения – физическое состояние объекта (возраст здания)» (табл. 408, стр. 382):

Таблица 408. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

Года постройки жилых домов, в которых расположены оцениваемые объекты и принятые для расчета аналоги, устанавливались на основании общедоступной информации, представленной на ресурсе «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/?region=393>).

Корректировка на этаж расположения - данная поправка учитывает разницу в стоимости объектов торгово-офисного назначения расположенных на разных этажах зданий. Предполагается, что объекты, расположенные на первом этаже более привлекательны для потенциального покупателя или арендатора и оцениваются рынком дороже, чем объекты расположенные ниже или выше. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.4 «Элемент сравнения – этаж расположения» для торгово-офисных объектов (таблица 268, стр. 323 – для объектов офисной недвижимости и таблица 284, стр. 331 – для объектов торговой недвижимости):

Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.92	0.98
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.63	0.87
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.66	0.76

Таблица 284. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,82	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,68	0,83

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов	Среднее значение для торговых объектов	Среднее значение для объектов свободного назначения
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,90	0,93
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,79	0,77
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,76	0,74

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{э}} = \left(\frac{\text{Э}_{00}}{\text{Э}_{0а}} - 1 \right) \cdot 100\%,$$

где $K_{\text{э}}$ – корректировка на этаж расположения;
 Э_{00} , $\text{Э}_{0а}$ – значение коэффициента этажа расположения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

Корректировка на тип и состояние отделки предполагает, что стоимость 1 м² площади торгово-офисных помещений отличается друг от друга в зависимости от вида выполненной внутренней отделки и ее состояния. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. для торгово-офисных объектов в подразделе 11.11 «Информация о стоимости ремонтных работ для определения стоимостных поправок» (табл. 413, стр. 390):

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

В указанной выше таблице приведены стоимости выполнения новой отделки. Для учёта различий между оцениваемыми помещениями и объектами-аналогами по типу и состоянию отделки, необходимо также учитывать износ отделки.

Состояние отделки определяется методом экспертизы состояния, основанное на суждении о фактическом состоянии отделки исходя из его внешнего вида, условий эксплуатации и дефектов. Величина износа, соответствующая состоянию отделки, определена в следующей таблице:

Износ, %	Состояние отделки
0 – 10	<i>Новое</i> – отделка после окончанию отделочных работ, без эксплуатационных дефектов
11 – 20	<i>Очень хорошее</i> – отделка как новая, только немного использовавшаяся и не требующая проведения ремонта
21 – 40	<i>Хорошее</i> – отделка, находящаяся в эксплуатации и не требующая проведения ремонта, или после обновления (ремонта)
41 – 60	<i>Удовлетворительное</i> – отделка в эксплуатации, которая требует проведения косметического ремонта (обновление: замена обоев; окраска потолка, проемов и т.п.)
61 – 80	<i>Неудовлетворительное</i> – отделка, требующая проведения капитального ремонта (полная замена отделочных материалов и покрытий)
85 – 100	<i>Непригодное</i> – отделка, требующая проведения капитального ремонта с ремонтом конструктивных элементов здания (полная замена отделочных материалов и покрытий, замена окон и дверей, ремонт стен, ремонт или замена коммуникационных систем и т.д.)

Корректировка на тип отделки вводится в стоимость аналога в абсолютных значениях. Расчет величины поправки выполняется по следующей формуле:

$$П = [C_o * (100\% - И_o) / 100\% - C_a * (100\% - И_a) / 100\%] * S_a,$$

где: C_o и C_a – стоимость отделки объекта оценки и аналога,

$И_o$ и $И_a$ – износ отделки объекта оценки и аналога,

S_a – площадь помещений аналога

Корректировка по фактору масштаба. Учитывает изменение стоимости объекта недвижимости, при различии объектов по фактору масштаба (площади). Размер корректировки определен на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» (табл. 227, стр. 278 и табл. 237, стр. 290):

Таблица 227. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гт. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
Объект оценки	до 125	1.00	1.15	1.29	1.44	1.47	1.81
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.11	1.25	1.27	1.57
	от 300 до 750	0.78	0.90	1.00	1.12	1.14	1.40
	от 750 до 1500	0.69	0.80	0.89	1.00	1.02	1.25
	от 1500 до 5000	0.68	0.79	0.88	0.98	1.00	1.23
	от 5000	0.55	0.64	0.71	0.80	0.81	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв.м. до 6750 кв.м.

Таблица 237. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гт. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.07	1.19	1.30	1.65	1.74
	от 50 до 125	0.93	1.00	1.11	1.21	1.54	1.62
	от 125 до 300	0.84	0.90	1.00	1.09	1.38	1.46
	от 300 до 750	0.77	0.82	0.92	1.00	1.27	1.33
	от 750 до 1500	0.61	0.65	0.72	0.79	1.00	1.05
	от 1500	0.58	0.62	0.69	0.75	0.95	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25 кв.м. до 1875 кв.м.

Приведенное в матрицах разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрице, относятся в большей степени к серединам соответствующих диапазонов площадей. Поэтому если площадь объекта аналога и/или объекта оценки приближаются к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать значение размера коэффициента P с использованием зависимости и соответствующего коэффициента торможения по формуле:

$$P = \left(\frac{S_{00}}{S_{0a}} \right)^k,$$

где P - коэффициент размера (площади) объекта;
 S_{00} , S_{0a} – общая площадь всех улучшений объекта оценки и объекта-аналога, соответственно, кв.м;
 k – коэффициент торможения. Согласно данным рис. 83 и рис. 98 (стр. 278, 291 раздела 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» Справочника) значение коэффициентов торможения для расчета корректировки на общую площадь для объектов офисного назначения, составляет в среднем -0,118, для объектов торгового назначения -0,132, таким образом, для объектов свободного коммерческого назначения, значение коэффициента возможно принять на среднем уровне: $-(0,118+0,132) / 2 = -0,125$.

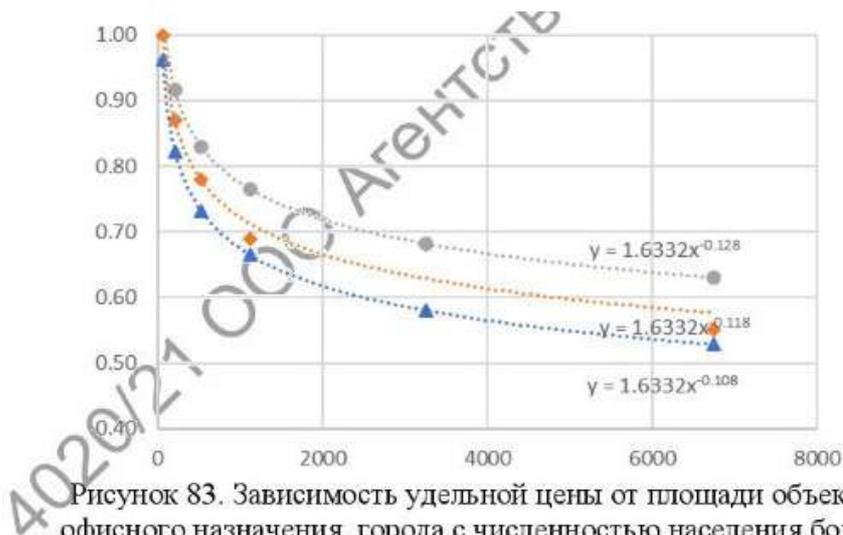


Рисунок 83. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Расширенный интервал.

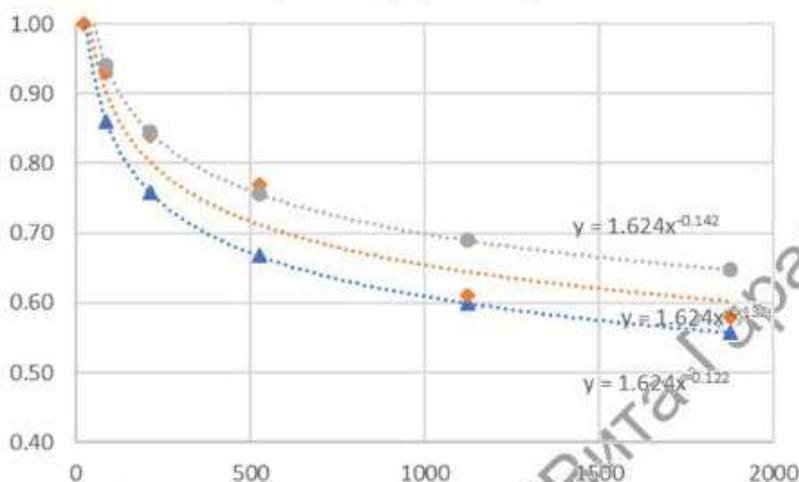


Рисунок 98. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения более 100 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Расширенный интервал.

Корректировка на наличие отдельной входной группы. Одним из немаловажных факторов при определении цены торгово-офисного помещения является наличие организованной входной группы. Наличие отдельного входа в помещение, сопровождаемое соответствующей наружной рекламой (оформлением входной группы), обеспечивает удобство доступа в помещение и «неотвлечение» посетителей на соседние коммерческие объекты.

Предполагается, что объекты, имеющие отдельный вход, более привлекательны для потенциального покупателя и оцениваются рынком дороже, чем объекты, доступ в которые осуществляется через входную группу, общую для нескольких помещений. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.5 «Элемент сравнения – наличие отдельного входа» для офисных объектов (таблица 300, стр. 340):

Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Обратная корректировка (инт.)
Удельная цена				
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,87	0,99	$1 / 0,93 = 1,08$ (1,01–1,15)

Для торговых объектов (таблица 312, стр. 344)

Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Обратная корректировка (инт.)
Удельная цена				
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	0,98	$1 / 0,94 = 1,06$ (1,02–1,12)

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов	Среднее значение для торговых объектов	Среднее значение для объектов свободного назначения	Обратная корректировка
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,94	0,94	$1 / 0,94 = 1,06$

Корректировка на наличие в помещении общедомовых коммуникаций. Существенным фактором, влияющим как на стоимость, так и на арендную ставку объектов торгово-офисного назначения является наличие в помещении общедомовых коммуникаций. При наличии в помещении общедомовых коммуникаций уменьшается полезная площадь помещения, а также у собственника (арендатора) помещения возникает обязанность предоставления доступа в помещение третьим лицам для целей их обслуживания. В связи с тем, что объект оценки и все подобранные объекты-аналоги имеют в объеме помещения общедомовые коммуникации, поправка не применяется.

3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж

Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_22_18561546	https://cre.mirkyartir.ru/280766697/	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_303_m_2287827957	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/s_vobodnogo_naznacheniya_157_m_2306052947	https://cre.mirkyartir.ru/276966473/	https://cre.mirkyartir.ru/282023874/	https://cre.mirkyartir.ru/258308748/
Адрес	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Металлургический район, ш. Металлургов, 49а	г. Челябинск, Курчатковский район, Комсомольский пр. 37	г. Челябинск, Советский район, ул. Пушкина, 70	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 30	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Калининский район, ул. Кирова, 4б
Площадь помещений, кв.м	180	321,7	244	303	157	204,8	325	362
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	2 100 000	2 490 000	1 500 000	1 700 000	3 300 000	4 350 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Дата продажи	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Местоположение								
- удаленность от центра	11,6	12,3	11,5	6,9	0,9	5,4	5,7	3,3
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Металлургический	Курчатовский	Советский	Ленинский	Ленинский	Калининский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования
- уровень инфраструктуры	Средний / низкий	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Высокий	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	1	2	5	2	2	3
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	1	3	3	2	2	4
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	3	5	3	3	3	2

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	2	3	3	4	4	5	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	2	5	3	3
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,009	2,909	2,262	4,035	3,201	3,137	2,775	2,908
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	-0,9	-0,253	-2,026	-1,192	-1,128	-0,766	-0,899
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		<i>-11,8%</i>	<i>-3,3%</i>	<i>-26,5%</i>	<i>-15,6%</i>	<i>-14,8%</i>	<i>-10,0%</i>	<i>-11,8%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>6 352</i>	<i>7 141</i>	<i>5 180</i>	<i>6 917</i>	<i>6 069</i>	<i>7 838</i>	<i>9 096</i>
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)							
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>						
<i>Скорректированная цена</i>		<i>6 352</i>	<i>7 141</i>	<i>5 180</i>	<i>6 917</i>	<i>6 069</i>	<i>7 838</i>	<i>9 096</i>
Физическое состояние здания (год постройки)	1955	1958	1964	1978	1958	1961	1985	1994
Возраст здания	67	64	58	44	64	61	37	28
<i>Корректировка</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>-11,0%</i>	<i>-14,0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>6 352</i>	<i>7 141</i>	<i>5 180</i>	<i>6 917</i>	<i>6 069</i>	<i>6 976</i>	<i>7 823</i>
Этажное расположение	цокольный этаж	подвал	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,77	0,74	0,77	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
<i>Корректировка</i>	0%	4,05%	0,00%	0,00%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%
<i>Скорректированная цена</i>		6 609	7 141	5 180	7 197	6 315	7 259	8 140
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	удовлетворительное	удовлетворительное	-	не удовлетворительное	не удовлетворительное	удовлетворительное	новое
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	3,713	0	3,713	3,713	3,713	3,713
- износ отделки	0%	50%	50%	0%	80%	80%	50%	5%
<i>Величина корректировки</i>		-1 857	-1 857	0	-743	-743	-1 857	-3 527
<i>Скорректированная цена</i>		4 753	5 285	5 180	6 454	5 572	5 403	4 613
Размер помещений	180,0	321,7	244,0	303,0	157,0	204,8	325,0	362,0
<i>Корректировка</i>		7,53%	3,88%	6,73%	-1,69%	1,63%	7,67%	9,13%
<i>Скорректированная цена</i>		5 111	5 490	5 528	6 345	5 663	5 817	5 034
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа				
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 111	5 490	5 528	6 726	5 663	5 817	5 034
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 111	5 490	5 528	6 726	5 663	5 817	5 034
Итоговая скорректированная цена аналога:		5 111	5 490	5 528	6 726	5 663	5 817	5 034
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		45,49%	28,76%	33,27%	35,14%	29,40%	51,03%	68,31%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	5 624							

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		-9,12%	-2,38%	-1,71%	19,59%	0,69%	3,43%	-10,49%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	561							
Коэффициент вариации (C_v)	9,98%							

Примечание к вышеприведенной таблице, а также последующим расчётным таблицам в рамках сравнительного подхода: В соответствии с разделом 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 «Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» «Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%» - данная рекомендация относится к объектам, имеющим развитый и активный рынок. В данном случае суммарное значение корректировок по части объектов-аналогов при расчёте стоимости оцениваемых объектов превышает указанное значение. Оцениваемые объекты – помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенные на подвальных и цокольных этажах (одно помещение расположено на 1 этаже) жилых домов в различных районах города Челябинска, находящиеся в основном на вторых линиях автодорог, либо со входом со двора жилых домов в состоянии без отделки, либо в состоянии требующем полного восстановления отделки (проведении капитального ремонта), а также располагающие на своих площадях общедомовые коммуникации. В качестве объектов-аналогов для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода подбирались помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, наиболее соответствующие оцениваемым по основным ценообразующим характеристикам: назначению, этажному расположению, состоянию и уровню внутренней отделки и также располагающие на своих площадях общедомовые коммуникации. Предложения по продаже помещений «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенных на цокольных и подвальных этажах жилых домов без отделки, либо в неудовлетворительном состоянии с общедомовыми коммуникациями, носят ограниченный характер. Все подобранные объекты-аналоги имеют сопоставимые основные характеристики: назначение (помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости), этажное расположение (цокольные и подвальные этажи жилых домов), с наличием в помещениях общедомовых коммуникаций, однако характеристики локального местоположения и / или состояния внутренней отделки части помещений-аналогов отличаются – данные обстоятельства вызвали необходимость применения существенных корректировок. Таким образом, при исключении корректировки на локальное расположение и / или состояние отделки, суммарные корректировки по аналогам не превысили бы рекомендуемых значений. На основании произведенного Оценщиком анализа индивидуальных характеристик Аналогов, а также в связи с ограниченной выборкой сопоставимых объектов, Оценщиком было принято решение включить данные Аналоги в расчет, как наиболее соответствующие оцениваемому объекту. Таким образом, в силу обозначенных особенностей оцениваемых объектов и объективных трудностей по подбору абсолютно сопоставимых объектов-аналогов, рекомендации п. 6 раздела 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 в рамках данного Отчёта не представляется возможным соблюсти в полном объеме (по каждому из подобранных объектов-аналогов). Однако не соблюдение данного пункта рекомендаций в отношении некоторых объектов-аналогов при расчете скорректированной стоимости, в конечном счете, не приводит к искажению итогового результата. Кроме того, корректировка различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами осуществлялась на основании обоснованных и достоверных рыночных данных и экономических закономерностей, на основании чего можно утверждать, что проведенный расчёт в рамках сравнительного подхода с достаточной степенью достоверности отражает реальную рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки.

Проверка и согласование ряда скорректированных цен аналогов

В соответствии с требованиями п. 8.6.5.1 СТО АРМО 1.01-2008 – «В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов». Отклонение скорректированной цены каждого принятого для расчёта аналога от средней величины находится в пределах рекомендуемых значений, следовательно данные аналоги могут быть приняты для расчёта итогового значения стоимости.

Для определения итогового значения оцениваемого объекта, необходимо провести процедуру согласования скорректированных цен аналогов. Любой процесс проведения расчетов, в том числе и процесс вычисления поправок, допускает наличие погрешностей, которые различаются между собой характером и величиной.

С целью выбора способа согласования скорректированных цен и расчета итоговой стоимости объекта оценки проведем анализ однородности выборки путем расчета коэффициента вариации (C_v), который показывает меру относительного разброса случайной величины (процентное отношение среднеквадратического отклонения к среднему арифметическому) по формуле:

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

где: C_v – коэффициент вариации;

σ – среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение);

x – средняя арифметическая величина выборки;

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

где: x – значение конкретного показателя;

n – число показателей/

Источник информации: См.: Теория статистики: учебник / под ред. Р.А. Шмойловой. 3-е изд., перераб. Москва, 2001. С. 187; Общая теория статистики : учебник / Т.В. Ябушкин [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 (x).

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	561
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	5624
Коэффициент вариации (Cv)	9,98%
Искомое итоговое значение (C*), руб./м² с НДС	5 624
Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910 (C*), руб. с НДС	1 012 320

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910, полученная сравнительным подходом, составляет: 1 012 320 рублей с учетом НДС.

Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_22_18561546	https://cre.mirkvartir.ru/280766697/	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_303_m_2287827957	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_2306052947	https://cre.mirkvartir.ru/276966473/	https://cre.mirkvartir.ru/282023874/	https://cre.mirkvartir.ru/258308748/
Адрес	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д 12, помещение №21/2	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Металлургический район, ш. Металлургов, 49а	г. Челябинск, Курчатовский район, Комсомольский пр. 37	г. Челябинск, Советский район, ул. Пушкина, 70	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 30	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Калининский район, ул. Кирова, 4б
Площадь помещений, кв.м	502,1	321,7	244	303	157	204,8	325	362

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	2 100 000	2 490 000	1 500 000	1 700 000	3 300 000	4 350 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Дата продажи	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Местоположение								
- удаленность от центра	4,6	12,3	11,5	6,9	0,9	5,4	5,7	3,3
- Административный район города	Ленинский	Металлургический	Металлургический	Курчатовский	Советский	Ленинский	Ленинский	Калининский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования
- уровень инфраструктуры	Высокий	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Высокий	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
	(подъезд с ул. Пограничная)	(входная группа со стороны ул. Первого Спутника)						
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	1	2	5	2	2	3
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	1	3	3	2	2	4
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	3	5	3	3	3	2
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	5	3	3	4	4	5	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	2	5	3	3
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,893	2,909	2,262	4,035	3,201	3,137	2,775	2,908
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	-0,016	0,631	-1,142	-0,308	-0,244	0,118	-0,015
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,273	0,131	0,131	0,131	0,273	0,131
<i>Корректировка</i>		-0,2%	17,2%	-15,0%	-4,0%	-3,2%	3,2%	-0,2%
<i>Скорректированная цена</i>		7 186	8 657	5 996	7 867	6 894	8 993	10 290

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)							
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 186	8 657	5 996	7 867	6 894	8 993	10 290
Физическое состояние здания (год постройки)	1943	1958	1964	1978	1958	1961	1985	1994
Возраст здания	79	64	58	44	64	61	37	28
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-11,0%	-14,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 186	8 657	5 996	7 867	6 894	8 004	8 849
Этажное расположение	подвал	подвал	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,77	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>	0%	0,00%	-3,90%	-3,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		7 186	8 319	5 762	7 867	6 894	8 004	8 849
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Состояние отделки	-	удовлетворительное	удовлетворительное	-	не удовлетворительное	не удовлетворительное	удовлетворительное	новое
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	3,713	0	3,713	3,713	3,713	3,713
- износ отделки	0%	50%	50%	0%	80%	80%	50%	5%
<i>Величина корректировки</i>		-1 857	-1 857	0	-743	-743	-1 857	-3 527
<i>Скорректированная цена</i>		5 330	6 463	5 762	7 124	6 151	6 148	5 322
Размер помещений	502,1	321,7	244,0	303,0	157,0	204,8	325,0	362,0
<i>Корректировка</i>		-5,41%	-8,63%	-6,12%	-13,53%	-10,60%	-5,29%	-4,01%
<i>Скорректированная цена</i>		5 042	5 906	5 409	6 160	5 499	5 823	5 109
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		5 042	5 906	5 409	6 530	5 499	5 823	5 109
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются							
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		5 042	5 906	5 409	6 530	5 499	5 823	5 109
Итоговая скорректированная цена аналога:		5 042	5 906	5 409	6 530	5 499	5 823	5 109
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		27,74%	51,33%	24,98%	31,33%	22,75%	37,80%	47,56%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	5 617							
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		-10,24%	5,15%	-3,70%	16,25%	-2,10%	3,67%	-9,04%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	517							
Коэффициент вариации (C_v)	9,20%							

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	517
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	5617
Коэффициент вариации (C_v)	9,20%
Искомое итоговое значение (C^*), руб./м² с НДС	5 617

Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397 (С*), руб. с НДС	2 820 296
--	------------------

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397, полученная сравнительным подходом, составляет: 2 820 296 рублей с учетом НДС.

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_1inii_na_chmz_2218561546	https://cre.mirkvartir.ru/280766697/	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_303_m_2287827957	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_2306052947	https://cre.mirkvartir.ru/276966473/	https://cre.mirkvartir.ru/282023874/	https://cre.mirkvartir.ru/258308748/
Адрес	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Дербентская, д 46, пом. 1	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Металлургический район, ш. Металлургов, 49а	г. Челябинск, Курчатовский район, Комсомольский пр. 37	г. Челябинск, Советский район, ул. Пушкина, 70	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 30	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Калининский район, ул. Кирова, 46
Площадь помещений, кв.м	502,8	321,7	244	303	157	204,8	325	362
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	2 100 000	2 490 000	1 500 000	1 700 000	3 300 000	4 350 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>8 393</i>	<i>8 607</i>	<i>8 218</i>	<i>9 554</i>	<i>8 301</i>	<i>10 154</i>	<i>12 017</i>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Дата продажи	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Местоположение								
- удаленность от центра	10,7	12,3	11,5	6,9	0,9	5,4	5,7	3,3
- Административный район города	Ленинский	Металлургический	Металлургический	Курчатовский	Советский	Ленинский	Ленинский	Калининский
- линия дороги	первая линия	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Высокий	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	1	2	5	2	2	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	1	3	3	2	2	4
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	5	5	3	5	3	3	3	2
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	5	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	2	5	3	3
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,195	2,909	2,262	4,035	3,201	3,137	2,775	2,908
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,286	0,933	-0,84	-0,006	0,058	0,42	0,287
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,273	0,131	0,131	0,273	0,273	0,273
<i>Корректировка</i>		<i>7,8%</i>	<i>25,5%</i>	<i>-11,0%</i>	<i>-0,1%</i>	<i>1,6%</i>	<i>11,5%</i>	<i>7,8%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>7 763</i>	<i>9 266</i>	<i>6 275</i>	<i>8 190</i>	<i>7 235</i>	<i>9 711</i>	<i>11 119</i>
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)							
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>						
<i>Скорректированная цена</i>		<i>7 763</i>	<i>9 266</i>	<i>6 275</i>	<i>8 190</i>	<i>7 235</i>	<i>9 711</i>	<i>11 119</i>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Физическое состояние здания (год постройки)	1989	1958	1964	1978	1958	1961	1985	1994
Возраст здания	33	64	58	44	64	61	37	28
<i>Корректировка</i>		14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	2,0%	-2,0%
<i>Скорректированная цена</i>		8 850	10 563	7 154	9 337	8 248	9 905	10 897
Этажное расположение	подвал	подвал	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,77	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>	0%	0,00%	-3,90%	-3,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		8 850	10 151	6 875	9 337	8 248	9 905	10 897
Тип отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Состояние отделки	не удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	-	не удовлетворительное	не удовлетворительное	удовлетворительное	новое
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	3,713	3,713	3,713	0	3,713	3,713	3,713	3,713
- износ отделки	80%	50%	50%	0%	80%	80%	50%	5%
<i>Величина корректировки</i>		-1 114	-1 114	743	0	0	-1 114	-2 785
<i>Скорректированная цена</i>		7 736	9 037	7 618	9 337	8 248	8 791	8 112
Размер помещений	502,8	321,7	244,0	303,0	157,0	204,8	325,0	362,0
<i>Корректировка</i>		-5,43%	-8,64%	-6,13%	-13,54%	-10,62%	-5,31%	-4,02%
<i>Скорректированная цена</i>		7 316	8 256	7 151	8 073	7 372	8 324	7 786
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа				
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 316	8 256	7 151	8 557	7 372	8 324	7 786
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 316	8 256	7 151	8 557	7 372	8 324	7 786

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Итоговая скорректированная цена аналога:		7 316	8 256	7 151	8 557	7 372	8 324	7 786
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		40,51%	64,95%	44,07%	33,62%	26,20%	29,75%	37,04%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	7 823							
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		-6,48%	5,53%	-8,59%	9,38%	-5,77%	6,40%	-0,47%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	561							
Коэффициент вариации (C_v)	7,17%							

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	561
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	7823
Коэффициент вариации (C_v)	7,17%
Искомое итоговое значение (C^*), руб./м² с НДС	7 823
Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179 (C^*), руб. с НДС	3 933 404

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179, полученная сравнительным подходом, составляет: 3 933 404 рублей с учетом НДС.

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации		https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546	https://cre.mirkvartir.ru/280766697/	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_303_m_2287827957	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_2306052947	https://cre.mirkvartir.ru/276966473/	https://cre.mirkvartir.ru/282023874/	https://cre.mirkvartir.ru/258308748/
Адрес	г. Челябинск, Калининский район, ул. Российская, д. 21а	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Металлургический район, ш. Металлургов, 49а	г. Челябинск, Курчатовский район, Комсомольский пр. 37	г. Челябинск, Советский район, ул. Пушкина, 70	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 30	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Калининский район, ул. Кирова, 4б
Площадь помещений, кв.м	201,5	321,7	244	303	157	204,8	325	362
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	2 100 000	2 490 000	1 500 000	1 700 000	3 300 000	4 350 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Дата продажи	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Местоположение								
- удаленность от центра	4,5	12,3	11,5	6,9	0,9	5,4	5,7	3,3
- Административный район города	Калининский	Металлургический	Металлургический	Курчатовский	Советский	Ленинский	Ленинский	Калининский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования
- уровень инфраструктуры	Низкий	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Высокий	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	1	2	5	2	2	3
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	4	1	1	3	3	2	2	4
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	3	5	3	3	3	2
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	1	3	3	4	4	5	4	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	2	5	3	3
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,889	2,909	2,262	4,035	3,201	3,137	2,775	2,908
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	-0,02	0,627	-1,146	-0,312	-0,248	0,114	-0,019
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,273	0,131	0,131	0,131	0,273	0,131
<i>Корректировка</i>		-0,3%	17,1%	-15,0%	-4,1%	-3,3%	3,1%	-0,3%
<i>Скорректированная цена</i>		7 182	8 649	5 993	7 862	6 891	8 983	10 285
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)							
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 182	8 649	5 993	7 862	6 891	8 983	10 285
Физическое состояние здания (год постройки)	1936	1958	1964	1978	1958	1961	1985	1994
Возраст здания	86	64	58	44	64	61	37	28
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-11,0%	-14,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 182	8 649	5 993	7 862	6 891	7 995	8 845
Этажное расположение	1 этаж	подвал	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	1	0,74	0,77	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		10%	35,14%	29,87%	29,87%	35,14%	35,14%	35,14%
<i>Скорректированная цена</i>		9 706	11 232	7 783	10 625	9 312	10 804	11 953
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Состояние отделки	-	удовлетворительное	удовлетворительное	-	не удовлетворительное	не удовлетворительное	удовлетворительное	новое
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	3,713	0	3,713	3,713	3,713	3,713
- износ отделки	0%	50%	50%	0%	80%	80%	50%	5%
Величина корректировки		-1 857	-1 857	0	-743	-743	-1 857	-3 527
Скорректированная цена		7 850	9 376	7 783	9 882	8 569	8 948	8 426
Размер помещений	201,5	321,7	244,0	303,0	157,0	204,8	325,0	362,0
Корректировка		6,02%	2,42%	5,23%	-3,07%	0,20%	6,16%	7,60%
Скорректированная цена		8 323	9 603	8 190	9 579	8 586	9 499	9 066
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа				
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		8 323	9 603	8 190	10 154	8 586	9 499	9 066
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		8 323	9 603	8 190	10 154	8 586	9 499	9 066
Итоговая скорректированная цена аналога:		8 323	9 603	8 190	10 154	8 586	9 499	9 066
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		63,54%	70,98%	50,11%	56,07%	47,54%	73,69%	86,34%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	9 060							

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		-8,13%	5,99%	-9,60%	12,08%	-5,23%	4,85%	0,07%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	731							
Коэффициент вариации (C_v)	8,07%							

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	731
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	9060
Коэффициент вариации (C_v)	8,07%
Искомое итоговое значение (C^*), руб./м² с НДС	9 060
Искомое итоговое значение объекта оценки - Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569 (C^*), руб. с НДС	1 825 590

Стоимость объекта оценки – Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569, полученная сравнительным подходом, составляет: 1 825 590 рублей с учетом НДС.

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546	https://cre.mirkvartir.ru/280766697/	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_303_m_2287827957	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/s_vobodnogo_naznacheniya_157_m_2306052947	https://cre.mirkvartir.ru/276966473/	https://cre.mirkvartir.ru/282023874/	https://cre.mirkvartir.ru/258308748/
Адрес	г. Челябинск, Калининский район, ул. Российская, д. 37, пом. 1	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Металлургический район, ш. Металлургов, 49а	г. Челябинск, Курчатковский район, Комсомольский пр. 37	г. Челябинск, Советский район, ул. Пушкина, 70	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 30	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Калининский район, ул. Кирова, 4б
Площадь помещений, кв.м	375,3	321,7	244	303	157	204,8	325	362
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	2 100 000	2 490 000	1 500 000	1 700 000	3 300 000	4 350 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Дата продажи	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Местоположение								
- удаленность от центра	3,8	12,3	11,5	6,9	0,9	5,4	5,7	3,3
- Административный район города	Калининский	Металлургический	Металлургический	Курчатовский	Советский	Ленинский	Ленинский	Калининский
- линия дороги	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования
- уровень инфраструктуры	Средний / низкий	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Высокий	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	1	2	5	2	2	3
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	4	1	1	3	3	2	2	4
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	4	5	3	5	3	3	3	2
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	2	3	3	4	4	5	4	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	2	5	3	3
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,411	2,909	2,262	4,035	3,201	3,137	2,775	2,908
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,502	1,149	-0,624	0,21	0,274	0,636	0,503
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,273	0,131	0,273	0,273	0,273	0,273
<i>Корректировка</i>		13,7%	31,4%	-8,2%	5,7%	7,5%	17,4%	13,7%
<i>Скорректированная цена</i>		8 188	9 702	6 475	8 667	7 655	10 224	11 727
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)							
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		8 188	9 702	6 475	8 667	7 655	10 224	11 727
Физическое состояние здания (год постройки)	1930	1958	1964	1978	1958	1961	1985	1994
Возраст здания	92	64	58	44	64	61	37	28
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-11,0%	-14,0%
<i>Скорректированная цена</i>		8 188	9 702	6 475	8 667	7 655	9 099	10 085
Этажное расположение	подвал	подвал	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,77	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0,00%	-3,90%	-3,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		8 188	9 324	6 222	8 667	7 655	9 099	10 085
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Состояние отделки	-	удовлетворительное	удовлетворительное	-	не удовлетворительное	не удовлетворительное	удовлетворительное	новое
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	3,713	0	3,713	3,713	3,713	3,713
- износ отделки	0%	50%	50%	0%	80%	80%	50%	5%
Величина корректировки		-1 857	-1 857	0	-743	-743	-1 857	-3 527
Скорректированная цена		6 332	7 468	6 222	7 924	6 912	7 243	6 558
Размер помещений	375,3	321,7	244,0	303,0	157,0	204,8	325,0	362,0
Корректировка		-1,91%	-5,24%	-2,64%	-10,32%	-7,29%	-1,78%	-0,45%
Скорректированная цена		6 211	7 077	6 058	7 106	6 408	7 114	6 528
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа				
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		6 211	7 077	6 058	7 532	6 408	7 114	6 528
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		6 211	7 077	6 058	7 532	6 408	7 114	6 528
Итоговая скорректированная цена аналога:		6 211	7 077	6 058	7 532	6 408	7 114	6 528
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		37,73%	62,08%	14,71%	29,82%	23,72%	48,43%	57,53%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	6 704							

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		-7,35%	5,56%	-9,64%	12,35%	-4,42%	6,12%	-2,63%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	543							
Коэффициент вариации (Cv)	8,10%							

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	543
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	6704
Коэффициент вариации (Cv)	8,10%
Искомое итоговое значение (C*), руб./м² с НДС	6 704
Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203 (C*), руб. с НДС	2 516 011

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203, полученная сравнительным подходом, составляет: 2 516 011 рублей с учетом НДС.

Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации		https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546	https://cre.mirkvartir.ru/280766697/	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_303_m_2287827957	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_2306052947	https://cre.mirkvartir.ru/276966473/	https://cre.mirkvartir.ru/282023874/	https://cre.mirkvartir.ru/258308748/
Адрес	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Металлургический район, ш. Металлургов, 49а	г. Челябинск, Курчатовский район, Комсомольский пр. 37	г. Челябинск, Советский район, ул. Пушкина, 70	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 30	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Калининский район, ул. Кирова, 4б
Площадь помещений, кв.м	116	321,7	244	303	157	204,8	325	362
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	2 100 000	2 490 000	1 500 000	1 700 000	3 300 000	4 350 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Дата продажи	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Местоположение								
- удаленность от центра	11,6	12,3	11,5	6,9	0,9	5,4	5,7	3,3
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Металлургический	Курчатовский	Советский	Ленинский	Ленинский	Калининский
- линия дороги	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Высокий	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы районного значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	1	2	5	2	2	3
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	1	3	3	2	2	4
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	4	5	3	5	3	3	3	2
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	4	5	4	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	3	2	3	5	2	5	3	3
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,64	2,909	2,262	4,035	3,201	3,137	2,775	2,908
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	-0,269	0,378	-1,395	-0,561	-0,497	-0,135	-0,268
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		-3,5%	10,3%	-18,3%	-7,4%	-6,5%	-1,8%	-3,5%
<i>Скорректированная цена</i>		6 948	8 147	5 763	7 595	6 658	8 558	9 949
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)							
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 948	8 147	5 763	7 595	6 658	8 558	9 949
Физическое состояние здания (год постройки)	1951	1958	1964	1978	1958	1961	1985	1994
Возраст здания	71	64	58	44	64	61	37	28
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-11,0%	-14,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 948	8 147	5 763	7 595	6 658	7 617	8 556
Этажное расположение	подвал	подвал	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,77	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0,00%	-3,90%	-3,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		6 948	7 829	5 538	7 595	6 658	7 617	8 556
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Состояние отделки	-	удовлетворительное	удовлетворительное	-	не удовлетворительное	не удовлетворительное	удовлетворительное	новое
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	3,713	0	3,713	3,713	3,713	3,713
- износ отделки	0%	50%	50%	0%	80%	80%	50%	5%
Величина корректировки		-1 857	-1 857	0	-743	-743	-1 857	-3 527
Скорректированная цена		5 092	5 973	5 538	6 852	5 915	5 761	5 029
Размер помещений	116,0	321,7	244,0	303,0	157,0	204,8	325,0	362,0
Корректировка		13,60%	9,74%	12,75%	3,86%	7,36%	13,74%	15,29%
Скорректированная цена		5 784	6 555	6 244	7 116	6 351	6 553	5 798
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа				
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		5 784	6 555	6 244	7 543	6 351	6 553	5 798
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		5 784	6 555	6 244	7 543	6 351	6 553	5 798
Итоговая скорректированная цена аналога:		5 784	6 555	6 244	7 543	6 351	6 553	5 798
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		39,24%	45,53%	34,92%	24,98%	22,82%	44,80%	62,15%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	6 404							

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		-9,68%	2,36%	-2,50%	17,79%	-0,83%	2,33%	-9,46%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	595							
Коэффициент вариации (C_v)	9,29%							

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	595
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	6404
Коэффициент вариации (C_v)	9,29%
Искомое итоговое значение (C^*), руб./м² с НДС	6 404
Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267 (C^*), руб. с НДС	742 864

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267, полученная сравнительным подходом, составляет: 742 864 рублей с учетом НДС.

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации		https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546	https://cre.mirkvartir.ru/280766697/	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_303_m_2287827957	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_2306052947	https://cre.mirkvartir.ru/276966473/	https://cre.mirkvartir.ru/282023874/	https://cre.mirkvartir.ru/258308748/
Адрес	г. Челябинск, Советский район, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Металлургический район, ш. Металлургов, 49а	г. Челябинск, Курчатовский район, Комсомольский пр. 37	г. Челябинск, Советский район, ул. Пушкина, 70	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 30	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Калининский район, ул. Кирова, 4б
Площадь помещений, кв.м	101,7	321,7	244	303	157	204,8	325	362
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	2 100 000	2 490 000	1 500 000	1 700 000	3 300 000	4 350 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Дата продажи	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Местоположение								
- удаленность от центра	0,9	12,3	11,5	6,9	0,9	5,4	5,7	3,3
- Административный район города	Советский	Металлургический	Металлургический	Курчатовский	Советский	Ленинский	Ленинский	Калининский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования
- уровень инфраструктуры	высокий / средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Высокий	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	5	1	1	2	5	2	2	3
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	3	1	1	3	3	2	2	4
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	3	5	3	3	3	2
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	4	3	3	4	4	5	4	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	2	5	3	3
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,201	2,909	2,262	4,035	3,201	3,137	2,775	2,908
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,292	0,939	-0,834	0	0,064	0,426	0,293
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,273	0,131	0,273	0,273	0,273	0,273
<i>Корректировка</i>		8,0%	25,6%	-10,9%	0,0%	1,8%	11,6%	8,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 775	9 278	6 280	8 197	7 247	9 725	11 136
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)							
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 775	9 278	6 280	8 197	7 247	9 725	11 136
Физическое состояние здания (год постройки)	1956	1958	1964	1978	1958	1961	1985	1994
Возраст здания	66	64	58	44	64	61	37	28
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-11,0%	-14,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 775	9 278	6 280	8 197	7 247	8 655	9 577
Этажное расположение	подвал	подвал	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,77	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0,00%	-3,90%	-3,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		7 775	8 916	6 035	8 197	7 247	8 655	9 577
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Состояние отделки	-	удовлетворительное	удовлетворительное	-	не удовлетворительное	не удовлетворительное	удовлетворительное	новое
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	3,713	0	3,713	3,713	3,713	3,713
- износ отделки	0%	50%	50%	0%	80%	80%	50%	5%
Величина корректировки		-1 857	-1 857	0	-743	-743	-1 857	-3 527
Скорректированная цена		5 919	7 060	6 035	7 454	6 504	6 799	6 050
Размер помещений	101,7	321,7	244,0	303,0	157,0	204,8	325,0	362,0
Корректировка		15,48%	11,56%	14,62%	5,58%	9,14%	15,63%	17,20%
Скорректированная цена		6 835	7 876	6 917	7 870	7 099	7 862	7 091
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа				
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		6 835	7 876	6 917	8 342	7 099	7 862	7 091
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		6 835	7 876	6 917	8 342	7 099	7 862	7 091
Итоговая скорректированная цена аналога:		6 835	7 876	6 917	8 342	7 099	7 862	7 091
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		45,57%	62,66%	29,45%	19,35%	19,84%	56,54%	68,55%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	7 432							

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		-8,03%	5,97%	-6,93%	12,24%	-4,48%	5,79%	-4,59%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	586							
Коэффициент вариации (Cv)	7,88%							

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	586
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	7432
Коэффициент вариации (Cv)	7,88%
Искомое итоговое значение (C*), руб./м² с НДС	7 432
Искомое итоговое значение объекта оценки - Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168 (C*), руб. с НДС	755 834

Стоимость объекта оценки – Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168, полученная сравнительным подходом, составляет: 755 834 рублей с учетом НДС.

Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации		https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546	https://cre.mirkvartir.ru/280766697/	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_303_m_2287827957	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_2306052947	https://cre.mirkvartir.ru/276966473/	https://cre.mirkvartir.ru/282023874/	https://cre.mirkvartir.ru/258308748/
Адрес	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Металлургический район, ш. Металлургов, 49а	г. Челябинск, Курчатовский район, Комсомольский пр. 37	г. Челябинск, Советский район, ул. Пушкина, 70	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 30	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Калининский район, ул. Кирова, 4б
Площадь помещений, кв.м	209,8	321,7	244	303	157	204,8	325	362
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	2 100 000	2 490 000	1 500 000	1 700 000	3 300 000	4 350 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Дата продажи	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Местоположение								
- удаленность от центра	10,2	12,3	11,5	6,9	0,9	5,4	5,7	3,3
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Металлургический	Курчатовский	Советский	Ленинский	Ленинский	Калининский
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования
- уровень инфраструктуры	высокий / средний	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Высокий	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (подъезд к помещению осуществляется с ул. Комаровского)	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	1	2	5	2	2	3
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	1	3	3	2	2	4
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	5	3	5	3	3	3	2

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	4	3	3	4	4	5	4	3
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	2	5	3	3
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,297	2,909	2,262	4,035	3,201	3,137	2,775	2,908
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	-0,612	0,035	-1,738	-0,904	-0,84	-0,478	-0,611
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		-8,0%	1,0%	-22,8%	-11,8%	-11,0%	-6,3%	-8,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 623	7 456	5 445	7 226	6 339	8 167	9 486
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)							
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 623	7 456	5 445	7 226	6 339	8 167	9 486
Физическое состояние здания (год постройки)	1963	1958	1964	1978	1958	1961	1985	1994
Возраст здания	59	64	58	44	64	61	37	28
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-11,0%	-14,0%
<i>Скорректированная цена</i>		6 623	7 456	5 445	7 226	6 339	7 269	8 158
Этажное расположение	подвал	подвал	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,77	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
<i>Корректировка</i>	0%	0,00%	-3,90%	-3,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		6 623	7 165	5 233	7 226	6 339	7 269	8 158
Тип отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Состояние отделки	не удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	-	не удовлетворительное	не удовлетворительное	удовлетворительное	новое
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	3,713	3,713	3,713	0	3,713	3,713	3,713	3,713
- износ отделки	80%	50%	50%	0%	80%	80%	50%	5%
<i>Величина корректировки</i>		-1 114	-1 114	743	0	0	-1 114	-2 785
<i>Скорректированная цена</i>		5 509	6 051	5 976	7 226	6 339	6 155	5 373
Размер помещений	209,8	321,7	244,0	303,0	157,0	204,8	325,0	362,0
<i>Корректировка</i>		5,49%	1,91%	4,70%	-3,56%	-0,30%	5,62%	7,06%
<i>Скорректированная цена</i>		5 811	6 166	6 257	6 969	6 320	6 501	5 752
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		-6,0%	-6,0%	-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 462	5 796	5 882	6 969	5 941	6 111	5 407
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		5 462	5 796	5 882	6 969	5 941	6 111	5 407
Итоговая скорректированная цена аналога:		5 462	5 796	5 882	6 969	5 941	6 111	5 407
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		32,78%	25,71%	46,41%	15,40%	17,30%	39,85%	58,23%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	5 938							

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		-8,02%	-2,39%	-0,94%	17,36%	0,05%	2,91%	-8,94%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	520							
Коэффициент вариации (C_v)	8,76%							

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	520
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	5938
Коэффициент вариации (C_v)	8,76%
Искомое итоговое значение (C^*), руб./м² с НДС	5 938
Искомое итоговое значение объекта оценки - Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650 (C^*), руб. с НДС	1 245 792

Стоимость объекта оценки – Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650, полученная сравнительным подходом, составляет: 1 245 792 рублей с учетом НДС.

Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_321_m_na_pervoy_linii_na_chmz_2218561546	https://cre.mirkvartir.ru/280766697/	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_303_m_2287827957	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/s_vobodnogo_naznacheniya_157_m_2306052947	https://cre.mirkvartir.ru/276966473/	https://cre.mirkvartir.ru/282023874/	https://cre.mirkvartir.ru/258308748/
Адрес	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Энергетиков, д. 15	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, 7	г. Челябинск, Металлургический район, ш. Metallургов, 49а	г. Челябинск, Курчатковский район, Комсомольский пр. 37	г. Челябинск, Советский район, ул. Пушкина, 70	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 30	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д. 40	г. Челябинск, Калининский район, ул. Кирова, 4б
Площадь помещений, кв.м	641,4	321,7	244	303	157	204,8	325	362
Цена предложения объекта, руб.		2 700 000	2 100 000	2 490 000	1 500 000	1 700 000	3 300 000	4 350 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 393	8 607	8 218	9 554	8 301	10 154	12 017
Условия продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Дата продажи	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.	февраль-март 2022 г.

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 201	7 385	7 051	8 197	7 122	8 712	10 311
Местоположение								
- удаленность от центра	6,6	12,3	11,5	6,9	0,9	5,4	5,7	3,3
- Административный район города	Ленинский	Металлургический	Металлургический	Курчатовский	Советский	Ленинский	Ленинский	Калининский
- линия дороги	Первая линия (вход в помещение с торца здания)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	Вторая линия (либо входная группа со стороны двора)	В глубине квартала застройки, с доступом по дорогам общего пользования
- уровень инфраструктуры	Средний / низкий	Средний	Средний	высокий / средний	высокий / средний	Высокий	высокий / средний	Средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (входная группа со стороны ул. Первого Спутника)	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы районного значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	2	1	1	2	5	2	2	3
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	1	3	3	2	2	4
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	4	5	3	5	3	3	3	2
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	2	3	3	4	4	5	4	3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	2	5	3	3
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,756	2,909	2,262	4,035	3,201	3,137	2,775	2,908
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	-0,153	0,494	-1,279	-0,445	-0,381	-0,019	-0,152
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		-2,0%	13,5%	-16,8%	-5,8%	-5,0%	-0,3%	-2,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 057	8 381	5 870	7 719	6 767	8 690	10 106
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)							
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 057	8 381	5 870	7 719	6 767	8 690	10 106
Физическое состояние здания (год постройки)	1973	1958	1964	1978	1958	1961	1985	1994
Возраст здания	49	64	58	44	64	61	37	28
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-11,0%	-14,0%
<i>Скорректированная цена</i>		7 057	8 381	5 870	7 719	6 767	7 734	8 691
Этажное расположение	подвал	подвал	цокольный этаж	цокольный этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,74	0,74	0,77	0,77	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Корректировка</i>		0,00%	-3,90%	-3,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		7 057	8 054	5 641	7 719	6 767	7 734	8 691
Тип отделки	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Без отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Состояние отделки	-	удовлетворительное	удовлетворительное	-	не удовлетворительное	не удовлетворительное	удовлетворительное	новое
- стоимость отделки, тыс.руб./кв. м	0	3,713	3,713	0	3,713	3,713	3,713	3,713
- износ отделки	0%	50%	50%	0%	80%	80%	50%	5%
Величина корректировки		-1 857	-1 857	0	-743	-743	-1 857	-3 527
Скорректированная цена		5 201	6 198	5 641	6 976	6 024	5 878	5 164
Размер помещений	641,4	321,7	244,0	303,0	157,0	204,8	325,0	362,0
Корректировка		-8,26%	-11,38%	-8,95%	-16,13%	-13,30%	-8,15%	-6,90%
Скорректированная цена		4 771	5 493	5 136	5 851	5 223	5 399	4 808
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа				
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		4 771	5 493	5 136	6 202	5 223	5 399	4 808
Наличие в помещении общедомовых коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		4 771	5 493	5 136	6 202	5 223	5 399	4 808
Итоговая скорректированная цена аналога:		4 771	5 493	5 136	6 202	5 223	5 399	4 808
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		32,38%	50,34%	29,60%	35,73%	27,23%	37,68%	52,24%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	5 290							

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		-9,81%	3,84%	-2,91%	17,24%	-1,27%	2,06%	-9,11%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	486							
Коэффициент вариации (C_v)	9,19%							

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	486
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	5290
Коэффициент вариации (C_v)	9,19%
Искомое итоговое значение (C^*), руб./м² с НДС	5 290
Искомое итоговое значение объекта оценки - Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636 (C^*), руб. с НДС	3 393 006

Стоимость объекта оценки – Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636, полученная сравнительным подходом, составляет: 3 393 006 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:

$$\text{Ставка капитализации} = \text{доход за первый год владения} / \text{стоимость объекта}$$

Величина, обратная ставке капитализации, называется коэффициентом капитализации.

Наша задача при использовании метода прямой капитализации состояла в следующем:

- составить прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду и определить размер стабилизированного чистого операционного дохода (ЧОД) за 1 год (как правило, путем усреднения дохода за несколько лет);
- арендные платежи очистить от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии;
- определить величину коэффициента капитализации;
- разделить ЧОД на R по формуле:

$$V = I / R_0,$$

где: V – стоимость;

I – репрезентативная величина ожидаемого чистого операционного годового дохода;

R₀ – ставка капитализации.

Как и любая другая ставка дохода, ставка капитализации, прежде всего, отражает риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в данный актив.

Формирование доходной части

Для определения чистого операционного дохода (ЧОД) и его прогноза необходимо произвести расчет действительного валового дохода (ДВД), полученного от объектов аналогичной полезности. Доходы определяются уровнем загрузки помещений, ставками арендной платы, соответствующими среднерыночному уровню, и собираемостью арендных платежей.

Действительный валовой доход – это доход, полученный от недвижимости с учетом загрузки и потерь от недоиспользования сдаваемых в аренду площадей, определенный по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * \text{Кисп}$$

где: ДВД – действительный валовой доход, руб. в год;

ПВД – потенциальный валовой доход, руб. в год;

Кисп – коэффициент использования.

Потенциальный валовой доход определялся на основе дохода, полученного от сдачи площади в аренду по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{А} * \text{S} * 12$$

где: А – ставка арендной платы, руб./кв.м. в месяц;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

12 – количество месяцев в году.

На основании проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, с учетом существующих объемно-планировочных решений оцениваемого объекта, принимаем, что доходная часть формируется за счет сдачи объекта в аренду.

Объектом настоящей оценки являются помещения коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости:

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
1	Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910	180	«объекты свободного назначения»	цоколь	1955	со стороны торца жилого дома, расположенного внутриквартально	Без отделки (фактически утрачена)
2	Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397	502,1	«объекты свободного назначения»	подвал	1943	со стороны двора жилого дома	Без отделки

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д. 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179	502,8	«объекты свободного назначения»	подвал	1989	со стороны проезжей части ул. Дербентская и со стороны двора жилого дома	Косметический ремонт, состояние не удовлетворительное
4	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569	201,5	«объекты свободного назначения»	1 этаж	1936	со стороны двора жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
5	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203	375,3	«объекты свободного назначения»	подвал	1930	со стороны торцов жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
6	Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267	116	«объекты свободного назначения»	подвал	1951	со стороны внутриквартального тупикового проезда	Без отделки (фактически утрачена)
7	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168	101,7	«объекты свободного назначения»	подвал	1956	со стороны двора жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)
8	Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650	209,8	«объекты свободного назначения»	подвал	1963	отдельная входная группа отсутствует	В основной части выполнен косметический ремонт, состояние не удовлетворительное

№	Наименование объекта права	Площадь объекта, кв.м	Тип помещения	Этаж расположения	Год постройки	Расположение входной группы	Тип отделки
9	Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636	641,4	«объекты свободного назначения»	подвал	1973	с торцов жилого дома	Без отделки (фактически утрачена)

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

Источниками информации при подборе аналогов служили базы данных по аренде объектов коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости, имеющиеся у оценщика, а так же данные риэлторских фирм города и области в сети Internet: www.avito.ru, www.n1.ru, 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 7.2 «Состав типовых операционных расходов арендатора объектов торговой недвижимости» табл. 16, стр. 72 «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.):

Таблица 16

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%

К расходам арендатора торгово-офисной недвижимости относят (см. раздел 7.1 «Состав типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости» табл. 7, стр. 59 «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.):

Таблица 7

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

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов, %	Среднее значение для торговых объектов, %	Среднее значение для объектов свободного назначения, %
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0	6,6	5,8
Водоснабжение и канализация	2,5	2,0	2,3
Отопление	5,3	4,0	4,7
Итого, коммунальные платежи	12,8	12,6	12,7
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0	3,5	3,3
Интернет и средства связи	2,0	2,0	2,0
Охрана и обеспечение безопасности	3,5	3,3	3,4
Текущий (мелкий) ремонт	3,0	2,9	3,0
Итого, эксплуатационные платежи	11,5	11,7	11,6
Итого, типовые расходы арендатора	24,3	24,2	24,3

Согласно типичным условиям сделок аренды, оплата коммунальных услуг в соответствии с данными предоставленными арендодателями объектов-аналогов свободного торгового-офисного назначения, происходит за счет арендатора.

Таким образом, в случае если по условиям договоров объектов-аналогов арендная ставка включает в себя величину всех коммунальных расходов, стоимость аренды необходимо скорректировать на -12,7%. В случае, если арендная ставка включает в себя часть расходов по коммунальным платежам, стоимость аренды необходимо скорректировать на соответствующий процент.

Корректировка на дату аренды не вводилась, так как предложение выбранных для расчета аналогов осуществляется в настоящее время (цены продавцов).

Корректировка на стоимость аренды. При назначении окончательной ставки по аренде объектов, то есть после проведения переговоров и торгов между арендатором и арендодателем, арендодатель зачастую идет на уступки и снижает стоимость аренды на оговоренный процент. Оцениваемые объекты представляют собой помещения свободного коммерческого назначения, расположенные на подвальных, цокольных и первых этажах многоквартирных жилых домов (подсегмент – «объекты свободного назначения»). В соответствии с данными произведенного анализа рынка (см. раздел Отчета 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки) на дату оценки на рынке г. Челябинска представлено значительное количество

предложений аренды объектов торгово-офисного назначения, кроме того, насыщенность рынка предложениями объектов подобного рода поддерживается достаточно высоким спросом со стороны потенциальных арендаторов недвижимости. Описанные обстоятельства позволяют сделать вывод о достаточной развитости и активности рынка аренды сегмента торгово-офисной недвижимости. На дату проведения оценки общеэкономическая ситуация в стране нестабильна, подвержена кризисным влиянием, что в свою очередь оказывает влияние на рынок недвижимости, обуславливая его спад. В условиях экономических кризисов собственники (арендодатели) недвижимого имущества, как правило, готовы предоставлять большие скидки при сделках аренды, чем в условиях экономической стабильности. В соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. (см. подраздел 13.1.1 «Коллективное мнение экспертов-оценщиков» раздела 13.1. «Значения скидок на торг на активном рынке» таблица 450 (стр. 413)):

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

В условиях текущей экономической ситуации, а также качественных и количественных характеристик оцениваемых объектов (подсегмент – «объекты свободного назначения»), для проведения дальнейших расчетов размер скидки на торг может быть определен на максимальном уровне представленного диапазона в размере 12,8%. Значение корректировки подтверждено путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости – один из основных видовых признаков, отражающих уникальность каждого конкретного объекта. В каждом конкретном случае (применительно к каждому конкретному объекту) местоположение объекта недвижимости характеризуется рядом факторов, присущих данному объекту.

Стоит отметить, что показатель удобства местоположения является комплексным, то есть осуществляется одновременное разнонаправленное совокупное влияние некоторого числа характеристик местоположения. Среди факторов, определяющих местоположение коммерческого объекта недвижимости, можно выделить следующие: 1) ценность района (привлекательность и удобство территориальных районов и экономических зон города); 2) удалённость объекта от центральной части города; 3) расположение объекта в квартале застройки (первая, вторая линия, в глубине квартала застройки); 4) инфраструктура района расположения объекта (социальная инфраструктура, транспортная инфраструктура, инженерная инфраструктура); 5) расположение объекта относительно основной автомобильной дороги района.

Размер применяемого поправочного коэффициента устанавливается на основании сопоставления оценщиком характеристик местоположения рассматриваемого объекта оценки с характеристиками объектов-аналогов.

Анализ рынка недвижимости РФ показывает, что фактор местоположения имеет равное влияние, как на стоимость объектов недвижимости при совершении сделок купли-продажи, так и на их арендную ставку – это связано с тем, что вне зависимости от совершаемой сделки (купли-продажи или аренды объекта) арендатор или покупатель будет нести равноценные потери/доходы от неудобства/удобства использования объекта при определённых характеристиках месторасположения недвижимости.

На основе вышесказанного поправочный коэффициент определяется на основе методики расчёта корректировки на местоположение, описанной в разделе 3.2.2. «Описание объектов-аналогов» Отчёта.

Корректировка на назначение помещений. Подобранные аналоги и объекты оценки, это объекты сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенные в жилых (нежилых) зданиях одного класса («объекты свободного назначения»), поэтому поправка не применяется.

Корректировка на этаж расположения, данная поправка учитывает разницу в стоимости аренды объектов торгово-офисного назначения расположенных на разных этажах зданий. Предполагается, что объекты, расположенные на первом этаже, более привлекательны для потенциального арендатора и оцениваются рынком дороже, чем объекты, расположенные ниже или выше. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.4 «Элемент сравнения – этаж расположения» для торгово-офисных объектов (таблица 270, стр. 324 – для объектов офисной недвижимости и таблица 286, стр. 332 – для объектов торговой недвижимости):

Таблица 270. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.96	0.93	1.00
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.87	0.73	1.00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.74	0.60	0.87

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,95	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,72	0,78

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов	Среднее значение для торговых объектов	Среднее значение для объектов свободного назначения
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,97	0,97
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,79	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,75	0,75

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{э}} = \left(\frac{\text{Э}_{00}}{\text{Э}_{0а}} - 1 \right) \cdot 100\%,$$

где $K_{\text{э}}$ – корректировка на этаж расположения;
 Э_{00} , $\text{Э}_{0а}$ – значение коэффициента этажа расположения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

Корректировка на состояние здания. В соответствии с пояснениями, представленными в разделе 11.9. «Элемент сравнения – физическое состояние объекта (возраст здания)» «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. (стр. 381), зависимость удельной стоимости ставки аренды от физического состояния здания проявляется слабо. Видимо, для арендаторов объектов торгово-офисного назначения менее важен возраст дома, чем для покупателей. По указанной причине корректировка на состояние здание при расчете удельной ставки аренды не производится.

Корректировка на состояние отделки объекта. Учитывает изменение ставок аренды на объекты при различном качестве отделки. Размер корректировки определен на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. для торгово-офисных объектов в подразделе 11.10 «Элемент сравнения – состояние отделки» (табл. 409, стр. 384):

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Значение корректировки подтверждено путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

Корректировка по фактору масштаба. Учитывает изменение ставок аренды на объекты при различии объектов по площади. Размер корректировки определен на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» (табл. 228, стр. 279 и табл. 238, стр. 291):

Таблица 228. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1.00	1.03	1.06	1.08	1.10	1.21
от 50 до 125	0.97	1.00	1.03	1.05	1.07	1.17
от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04	1.14
от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.02	1.11
от 750 до 1500	0.91	0.93	0.96	0.99	1.00	1.10
от 1500	0.83	0.85	0.88	0.90	0.91	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25 м. до 1875м.

Таблица 238. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1.00	1.26	1.48	1.60	1.83	2.11
от 50 до 125	0.79	1.00	1.18	1.27	1.45	1.67
от 125 до 300	0.67	0.85	1.00	1.08	1.23	1.42
от 300 до 750	0.62	0.79	0.92	1.00	1.14	1.31
от 750 до 1500	0.55	0.69	0.81	0.88	1.00	1.15
от 1500	0.47	0.60	0.70	0.76	0.87	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

Приведенное в матрицах разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрице, относятся в большей степени к серединам соответствующих диапазонов площадей. Поэтому если площадь объекта аналога и/или объекта оценки приближаются к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать значение размера коэффициента P с использованием зависимости и соответствующего коэффициента торможения по формуле:

$$P = \left(\frac{S_{00}}{S_{0a}} \right)^k$$

где P - коэффициент размера (площади) объекта;
 S_{00} , S_{0a} – общая площадь всех улучшений объекта оценки и объекта-аналога, соответственно, кв.м;
 k – коэффициент торможения. Согласно данным рис. 84 и рис. 100 (стр. 279, 292 раздела 11.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» Справочника) значение коэффициентов торможения для расчета корректировки на общую площадь для объектов офисного назначения, составляет в среднем -0,037, для объектов торгового назначения -0,163, таким образом, для объектов свободного коммерческого назначения, значение коэффициента возможно принять на среднем уровне: $-(0,037+0,163) / 2 = -0,100$.

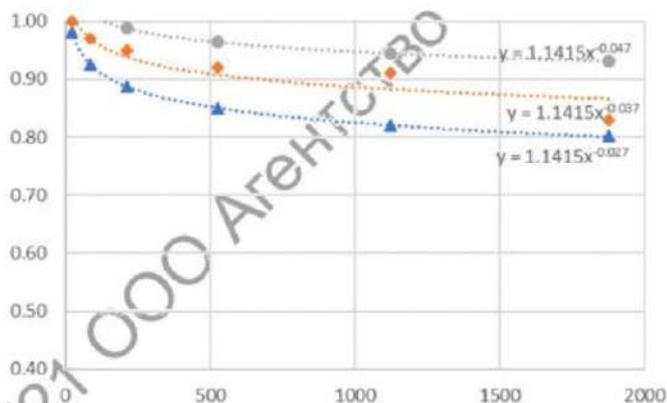


Рисунок 84. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки. Расширенный интервал.

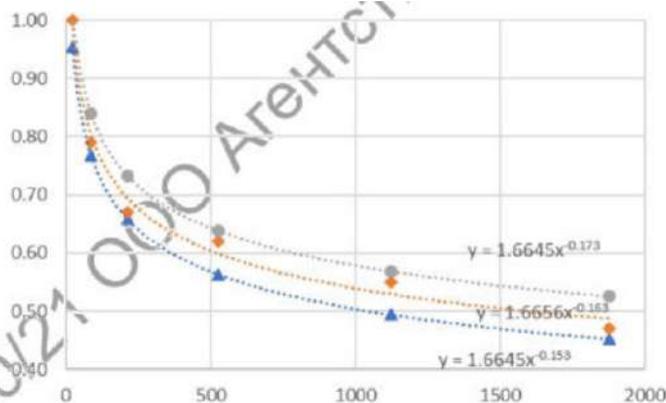


Рисунок 100. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки. Расширенный интервал.

Значение корректировки подтверждено путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

Корректировка на наличие отдельной входной группы. Одним из немаловажных факторов при определении ставки аренды торгово-офисного помещения является наличие организованной входной группы. Наличие отдельного входа в помещение, сопровождаемое соответствующей наружной рекламой (оформлением входной группы), обеспечивает удобство доступа в помещение и «неотвлечение» посетителей на соседние коммерческие объекты. Предполагается, что объекты, имеющие отдельный вход, более привлекательны для потенциального покупателя и оцениваются рынком дороже, чем объекты, доступ в которые осуществляется через входную группу, общую для нескольких помещений. Для определения размера поправки воспользуемся данными рыночных исследований, которые представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в подразделе 11.5 «Элемент сравнения – наличие отдельного входа» для офисных объектов (таблица 300, стр. 340):

Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Обратная корректировка (инт.)
Удельная арендная ставка				
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.87	1.00	$1 / 0,94 = 1,06$ (1–1,15)

Для торговых объектов (таблица 312, стр. 344)

Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Обратная корректировка (инт.)
Удельная арендная ставка				
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	0,99	$1 / 0,94 = 1,06$ (1,01–1,12)

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов	Среднее значение для торговых объектов	Среднее значение для объектов свободного назначения	Обратная корректировка
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,94	0,94	$1 / 0,94 = 1,06$

Значение корректировки подтверждено путем проведения телефонных переговоров со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска (см. раздел Отчёта 2.5.3. Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений).

Корректировка на наличие в помещении общедомовых коммуникаций. Существенным фактором, влияющим как на стоимость, так и на арендную ставку объектов торгово-офисного назначения является наличие в помещении общедомовых коммуникаций. При наличии в помещении общедомовых коммуникаций уменьшается полезная площадь помещения, а также у собственника (арендатора) помещения возникает обязанность предоставления доступа в помещение третьим лицам для целей их обслуживания. В связи с тем, что объект оценки и все подобранные объекты-аналоги имеют в объеме помещения общедомовые коммуникации, поправка не применяется.

3.4.3. Расчет средней арендной ставки по объектам оценки

Для расчета ставок аренды были подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемыми объектами по основным ценообразующим характеристикам (тексты объявлений представлены в Приложении № 3 «Информационные материалы оценки»).

Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2228441339	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.2_m_917557432	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168.7_m_2306802186	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963
Адрес	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, ул. Каслинская, д. 23	г. Челябинск, Советский район, пр. Ленина, д. 23	г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда, д. 3	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46
Площадь помещений, кв.м	180	92,3	130	112,2	168,7	220

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена аренды объекта, руб.		13 845	25 000	16 830	29 000	30 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		150	192	150	172	136
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Дата аренды	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Местоположение						
- удаленность от центра	11,6	12,3	3,5	1,4	2,4	1,70
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Калининский	Советский	Центральный	Центральный
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)
- уровень инфраструктуры	Средний / низкий	Средний	Средний	высокий / средний	Средний	высокий / средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удаленность объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	3	4	4	4
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	4	3	5	5

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	4	3	3	4
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	2	3	3	4	3	4
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	3	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,009	2,153	3,664	3,445	3,655	4,395
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	-0,144	-1,655	-1,436	-1,646	-2,386
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,131	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		-1,9%	-21,7%	-18,8%	-21,6%	-31,3%
<i>Скорректированная цена</i>		118	132	106	118	82
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)			
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		118	132	106	118	82
Этажное расположение	цоколь	цоколь	подвал	подвал	цоколь	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,83	0,83	0,75	0,75	0,83	0,75
<i>Корректировка</i>		0,00%	10,67%	10,67%	0,00%	10,67%
<i>Скорректированная цена</i>		118	146	117	118	91
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)	Ремонт класса "эконом" (требуется косметический ремонт) - ремонт в счет арендной платы	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	1	0,9	0,9	0,79
<i>Величина корректировки</i>		0,0%	-21,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		118	115	103	104	91
Размер помещений	180,00	92,3	130,0	112,2	168,7	220,0
<i>Корректировка</i>		-6,46%	-3,20%	-4,62%	-0,65%	2,03%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена		110	111	98	103	93
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа					
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		110	111	98	103	93
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		110	111	98	103	93
Итоговая скорректированная цена аналога:		110	111	98	103	93
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		16,45%	56,55%	46,32%	34,43%	43,96%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	103					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		6,80%	7,77%	-4,85%	0,00%	-9,71%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	8					
Коэффициент вариации (Cv)	7,77%					

Примечание к вышеприведенной таблице, а также последующим расчётным таблицам в рамках доходного подхода: В соответствии с разделом 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 «Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» «Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%» - данная рекомендация относится к объектам, имеющим развитый и активный рынок. В данном случае суммарное значение корректировок по части объектов-аналогов при расчёте ставки аренды оцениваемых объектов превышает указанное значение. Оцениваемые объекты – помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенные на подвальных и цокольных этажах (одно помещение расположено на 1 этаже) жилых домов в различных районах города Челябинска, находящиеся в основном на вторых линиях автодорог, либо со входом со двора жилых домов в состоянии без отделки, либо в состоянии требующем полного восстановления отделки (проведении капитального ремонта), а также располагающие на своих площадях общедомовые коммуникации. В качестве объектов-аналогов для расчета ставки аренды в рамках доходного подхода подбирались помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, наиболее соответствующие оцениваемым по основным ценообразующим характеристикам: назначению, этажному расположению, состоянию и уровню внутренней отделки и также располагающие на своих площадях общедомовые коммуникации. Предложения к аренде помещений «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости, расположенных на цокольных и подвальных этажах жилых домов без отделки, либо в неудовлетворительном состоянии с общедомовыми коммуникациями, носят ограниченный характер. Все подобранные объекты-аналоги имеют сопоставимые основные характеристики: назначение (помещения «свободного» коммерческого назначения из сегмента торгово-офисной недвижимости), этажное расположение (цокольные и подвальные этажи жилых домов), с наличием в помещениях общедомовых коммуникаций, однако характеристики локального местоположения и / или состояния

внутренней отделки части помещений-аналогов отличаются – данные обстоятельства вызвали необходимость применения существенных корректировок. Таким образом, при исключении корректировки на локальное расположение и / или состояние отделки, суммарные корректировки по аналогам не превысили бы рекомендуемых значений. На основании произведенного Оценщиком анализа индивидуальных характеристик Аналогов, а также в связи с ограниченной выборкой сопоставимых объектов, Оценщиком было принято решение включить данные Аналоги в расчет, как наиболее соответствующие оцениваемому объекту. Таким образом, в силу обозначенных особенностей оцениваемых объектов и объективных трудностей по подбору абсолютно сопоставимых объектов-аналогов, рекомендации п. 6 раздела 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 в рамках данного Отчёта не представляется возможным соблюсти в полном объеме (по каждому из подобранных объектов-аналогов). Однако не соблюдение данного пункта рекомендаций в отношении некоторых объектов-аналогов при расчете скорректированной ставки аренды, в конечном счете, не приводит к искажению итогового результата. Кроме того, корректировка различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами осуществлялась на основании обоснованных и достоверных рыночных данных и экономических закономерностей, на основании чего можно утверждать, что проведенный расчёт в рамках доходного подхода с достаточной степенью достоверности отражает реальную рыночную ставку аренды объекта оценки на дату оценки.

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Описание методики проведения процедуры согласования скорректированных цен аналогов, приведено в разделе 3.2.3. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж Отчёта.

Наименование показателя	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	8
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	103
Коэффициент вариации (Cv)	7,77%
Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС	103

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 103 руб./м² в месяц или 1 236 руб./м² в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_13_0_m_222844133_9	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.2_m_9175_57432	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_16_8.7_m_2306802_186	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_22_0_m_218446896_3
Адрес	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, д 12, помещение №21/2	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, ул. Каслинская, д. 23	г. Челябинск, Советский район, пр. Ленина, д. 23	г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда, д. 3	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46
Площадь помещений, кв.м	502,1	92,3	130	112,2	168,7	220
Цена аренды объекта, руб.		13 845	25 000	16 830	29 000	30 000

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		150	192	150	172	136
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Дата аренды	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Местоположение						
- удаленность от центра	4,6	12,3	3,5	1,4	2,4	1,70
- Административный район города	Ленинский	Металлургический	Калининский	Советский	Центральный	Центральный
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)
- уровень инфраструктуры	Высокий	Средний	Средний	высокий / средний	Средний	высокий / средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (подъезд с ул. Пограничная)	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удаленность объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	3	4	4	4
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	4	3	5	5

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	4	3	3	4
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	5	3	3	4	3	4
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	3	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,893	2,153	3,664	3,445	3,655	4,395
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,74	-0,771	-0,552	-0,762	-1,502
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
Корректировка		20,2%	-10,1%	-7,2%	-10,0%	-19,7%
Скорректированная цена		144	151	122	135	96
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)			
Корректировка	2	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		144	151	122	135	96
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	цоколь	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,83	0,75
Корректировка	0%	-9,64%	0,00%	0,00%	-9,64%	0,00%
Скорректированная цена		130	151	122	122	96
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)	Ремонт класса "эконом" (требуется косметический ремонт) - ремонт в счет арендной платы	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	1	0,9	0,9	0,79
Величина корректировки		0,0%	-21,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%
Скорректированная цена		130	119	107	107	96

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Размер помещений	502,10	92,3	130,0	112,2	168,7	220,0
Корректировка		-15,58%	-12,64%	-13,92%	-10,33%	-7,92%
Скорректированная цена		110	104	92	96	88
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа					
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		110	104	92	96	88
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		110	104	92	96	88
Итоговая скорректированная цена аналога:		110	104	92	96	88
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		53,52%	43,74%	33,37%	42,17%	27,60%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	98					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		12,24%	6,12%	-6,12%	-2,04%	-10,20%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	9					
Коэффициент вариации (Cv)	9,18%					

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 - σ), руб./м ²	9
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	98
Коэффициент вариации (Cv)	9,18%
Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС	98

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 98 руб./м² в месяц или 1 176 руб./м² в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_92.30_m_1863666696	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2228441339	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.2_m_917557432	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168.7_m_2306802186	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963
Адрес	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Дербентская, д 46, пом. 1	г. Челябинск, Metallургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, ул. Каслинская, д. 23	г. Челябинск, Советский район, пр. Ленина, д. 23	г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда, д. 3	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46
Площадь помещений, кв.м	502,8	92,3	130	112,2	168,7	220
Цена аренды объекта, руб.		13 845	25 000	16 830	29 000	30 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		150	192	150	172	136
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Дата аренды	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Местоположение						
- удаленность от центра	10,7	12,3	3,5	1,4	2,4	1,70
- Административный район города	Ленинский	Metallургический	Калининский	Советский	Центральный	Центральный
- линия дороги	первая линия	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний	высокий / средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	3	4	4	4
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	4	3	5	5
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	5	3	4	3	3	4
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	3	4
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	3	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,195	2,153	3,664	3,445	3,655	4,395
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	1,042	-0,469	-0,25	-0,46	-1,2
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Πу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		<i>28,5%</i>	<i>-6,1%</i>	<i>-3,3%</i>	<i>-6,0%</i>	<i>-15,7%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>154</i>	<i>158</i>	<i>127</i>	<i>141</i>	<i>100</i>
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>154</i>	<i>158</i>	<i>127</i>	<i>141</i>	<i>100</i>
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	цоколь	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,83	0,75
<i>Корректировка</i>		<i>-9,64%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>-9,64%</i>	<i>0,00%</i>

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена		139	158	127	127	100
Тип / состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)	Ремонт класса "эконом" (требуется косметический ремонт) - ремонт в счет арендной платы	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,9	0,79	1	0,9	0,9	0,79
Величина корректировки		13,9%	-10,0%	0,0%	0,0%	13,9%
Скорректированная цена		158	142	127	127	114
Размер помещений	502,80	92,3	130,0	112,2	168,7	220,0
Корректировка		-15,59%	-12,65%	-13,93%	-10,35%	-7,93%
Скорректированная цена		133	124	109	114	105
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		133	124	109	114	105
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		133	124	109	114	105
Итоговая скорректированная цена аналога:		133	124	109	114	105
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		75,70%	28,79%	17,21%	26,02%	37,57%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	117					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		13,68%	5,98%	-6,84%	-2,56%	-10,26%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	11					
Коэффициент вариации (Cv)	9,40%					

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 - σ), руб./м ²	11

Наименование показателя	Значение
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	117
Коэффициент вариации (Cv)	9,40%
Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС	117

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 117 руб./м² в месяц или 1 404 руб./м² в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2228441339	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.2_m_917557432	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168.7_m_2306802186	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963
Адрес	г. Челябинск, Калининский район, ул. Российская, д. 21а	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, ул. Каслинская, д. 23	г. Челябинск, Советский район, пр. Ленина, д. 23	г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда, д. 3	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46
Площадь помещений, кв.м	201,5	92,3	130	112,2	168,7	220
Цена аренды объекта, руб.		13 845	25 000	16 830	29 000	30 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м ²		150	192	150	172	136
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Дата аренды	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Местоположение						
- удаленность от центра	4,5	12,3	3,5	1,4	2,4	1,70
- Административный район города	Калининский	Металлургический	Калининский	Советский	Центральный	Центральный
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)
- уровень инфраструктуры	Низкий	Средний	Средний	высокий / средний	Средний	высокий / средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент d1 - 0,083	3	1	3	4	4	4
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	4	1	4	3	5	5
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	4	3	3	4
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	1	3	3	4	3	4
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	3	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,889	2,153	3,664	3,445	3,655	4,395
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,736	-0,775	-0,556	-0,766	-1,506
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
Корректировка		20,1%	-10,2%	-7,3%	-10,0%	-19,7%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена		144	151	121	135	96
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)			
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		144	151	121	135	96
Этажное расположение	1 этаж	цоколь	подвал	подвал	цоколь	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	1	0,83	0,75	0,75	0,83	0,75
Корректировка		20,48%	33,33%	33,33%	20,48%	33,33%
Скорректированная цена		173	201	161	163	128
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)	Ремонт класса "эконом" (требуется косметический ремонт) - ремонт в счет арендной платы	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	1	0,9	0,9	0,79
Величина корректировки		0,0%	-21,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%
Скорректированная цена		173	159	141	143	128
Размер помещений	201,50	92,3	130,0	112,2	168,7	220,0
Корректировка		-7,51%	-4,29%	-5,69%	-1,76%	0,88%
Скорректированная цена		160	152	133	140	129
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		160	152	133	140	129
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		160	152	133	140	129
Итоговая скорректированная цена аналога:		160	152	133	140	129
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		56,18%	68,77%	58,52%	44,49%	53,94%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	143					

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		11,89%	6,29%	-6,99%	-2,10%	-9,79%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	13					
Коэффициент вариации (Cv)	9,09%					

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 - σ), руб./м ²	13
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	143
Коэффициент вариации (Cv)	9,09%
Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС	143

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 143 руб./м² в месяц или 1 716 руб./м² в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2228441339	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.2_m_917557432	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168.7_m_2306802186	https://www.avitо.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963
Адрес	г. Челябинск, Калининский район, ул. Российская, д. 37, пом. 1	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, ул. Каслинская, д. 23	г. Челябинск, Советский район, пр. Ленина, д. 23	г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда, д. 3	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46
Площадь помещений, кв.м	375,3	92,3	130	112,2	168,7	220
Цена аренды объекта, руб.		13 845	25 000	16 830	29 000	30 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м ²		150	192	150	172	136
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Дата аренды	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Местоположение						
- удаленность от центра	3,8	12,3	3,5	1,4	2,4	1,70
- Административный район города	Калининский	Металлургический	Калининский	Советский	Центральный	Центральный
- линия дороги	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)
- уровень инфраструктуры	Средний / низкий	Средний	Средний	высокий / средний	Средний	высокий / средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удаленность объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	3	1	3	4	4	4
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	4	1	4	3	5	5
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	4	3	4	3	3	4

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	2	3	3	4	3	4
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	3	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,411	2,153	3,664	3,445	3,655	4,395
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	1,258	-0,253	-0,034	-0,244	-0,984
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		34,3%	-3,3%	-0,5%	-3,2%	-12,9%
<i>Скорректированная цена</i>		161	162	130	145	104
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)			
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		161	162	130	145	104
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	цоколь	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,83	0,75
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	-9,64%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		145	162	130	131	104
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)	Ремонт класса "эконом" (требуется косметический ремонт) - ремонт в счет арендной платы	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	1	0,9	0,9	0,79
<i>Величина корректировки</i>		0,0%	-21,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		145	128	114	115	104
Размер помещений	375,30	92,3	130,0	112,2	168,7	220,0
<i>Корректировка</i>		-13,09%	-10,06%	-11,37%	-7,68%	-5,20%
<i>Скорректированная цена</i>		126	115	101	106	99
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		126	115	101	106	99

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		126	115	101	106	99
Итоговая скорректированная цена аналога:		126	115	101	106	99
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		65,17%	34,37%	24,04%	32,74%	18,09%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	109					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		15,60%	5,50%	-7,34%	-2,75%	-9,17%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	11					
Коэффициент вариации (Cv)	10,09%					

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 - σ), руб./м ²	11
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	109
Коэффициент вариации (Cv)	10,09%
Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС	109

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 109 руб./м² в месяц или 1 308 руб./м² в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		https://www.avit.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696	https://www.avit.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_13_0_m_222844133_9	https://www.avit.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.2_m_9175_57432	https://www.avit.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_16_8.7_m_2306802_186	https://www.avit.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_22_0_m_218446896_3

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, ул. Каслинская, д. 23	г. Челябинск, Советский район, пр. Ленина, д. 23	г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда, д. 3	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46
Площадь помещений, кв.м	116	92,3	130	112,2	168,7	220
Цена аренды объекта, руб.		13 845	25 000	16 830	29 000	30 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		150	192	150	172	136
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Дата аренды	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Местоположение						
- удаленность от центра	11,6	12,3	3,5	1,4	2,4	1,70
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Калининский	Советский	Центральный	Центральный
- линия дороги	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)
- уровень инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний	высокий / средний
- подъездная дорога	Магистральные дороги и улицы районного значения	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удаленность объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	3	4	4	4

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	4	3	5	5
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	4	3	4	3	3	4
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	3	3	3	4	3	4
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	3	2	3	5	3	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,64	2,153	3,664	3,445	3,655	4,395
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,487	-1,024	-0,805	-1,015	-1,755
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		<i>13,3%</i>	<i>-13,4%</i>	<i>-10,6%</i>	<i>-13,3%</i>	<i>-23,0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>136</i>	<i>145</i>	<i>117</i>	<i>130</i>	<i>92</i>
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)			
<i>Корректировка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>136</i>	<i>145</i>	<i>117</i>	<i>130</i>	<i>92</i>
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	цоколь	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,83	0,75
<i>Корректировка</i>		<i>-9,64%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>-9,64%</i>	<i>0,00%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>123</i>	<i>145</i>	<i>117</i>	<i>117</i>	<i>92</i>
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)	Ремонт класса "эконом" (требуется косметический ремонт) - ремонт в счет арендной платы	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	1	0,9	0,9	0,79

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Величина корректировки		0,0%	-21,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%
Скорректированная цена		123	115	103	103	92
Размер помещений	116,00	92,3	130,0	112,2	168,7	220,0
Корректировка		-2,26%	1,15%	-0,33%	3,82%	6,61%
Скорректированная цена		120	116	103	107	98
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа					
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	116	103	107	98
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	116	103	107	98
Итоговая скорректированная цена аналога:		120	116	103	107	98
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		33,30%	35,56%	23,10%	38,98%	29,60%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	109					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		10,09%	6,42%	-5,50%	-1,83%	-10,09%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	9					
Коэффициент вариации (Cv)	8,26%					

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 - σ), руб./м ²	9
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	109
Коэффициент вариации (Cv)	8,26%
Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС	109

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 109 руб./м² в месяц или 1 308 руб./м² в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2228441339	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.2_m_917557432	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168.7_m_2306802186	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963
Адрес	г. Челябинск, Советский район, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51	г. Челябинск, Metallургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, ул. Каслинская, д. 23	г. Челябинск, Советский район, пр. Ленина, д. 23	г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда, д. 3	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46
Площадь помещений, кв.м	101,7	92,3	130	112,2	168,7	220
Цена аренды объекта, руб.		13 845	25 000	16 830	29 000	30 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		150	192	150	172	136
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Дата аренды	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Местоположение						
- удаленность от центра	0,9	12,3	3,5	1,4	2,4	1,70
- Административный район города	Советский	Metallургический	Калининский	Советский	Центральный	Центральный
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- уровень инфраструктуры	высокий / средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний	высокий / средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	5	1	3	4	4	4
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	3	1	4	3	5	5
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	4	3	3	4
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	4	3	3	4	3	4
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	3	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	3,201	2,153	3,664	3,445	3,655	4,395
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	1,048	-0,463	-0,244	-0,454	-1,194
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
Корректировка		28,6%	-6,1%	-3,2%	-6,0%	-15,6%
Скорректированная цена		154	158	127	141	100
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		154	158	127	141	100
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	цоколь	подвал

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,83	0,75
Корректировка		-9,64%	0,00%	0,00%	-9,64%	0,00%
Скорректированная цена		139	158	127	127	100
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)	Ремонт класса "эконом" (требуется косметический ремонт) - ремонт в счет арендной платы	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	1	0,9	0,9	0,79
Величина корректировки		0,0%	-21,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%
Скорректированная цена		139	125	111	111	100
Размер помещений	101,70	92,3	130,0	112,2	168,7	220,0
Корректировка		-0,97%	2,49%	0,99%	5,19%	8,02%
Скорректированная цена		138	128	112	117	108
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		138	128	112	117	108
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		138	128	112	117	108
Итоговая скорректированная цена аналога:		138	128	112	117	108
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		47,32%	29,56%	16,41%	33,00%	23,66%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	121					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		14,05%	5,79%	-7,44%	-3,31%	-10,74%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	12					
Коэффициент вариации (Cv)	9,92%					

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 - σ), руб./м ²	12
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	121
Коэффициент вариации (Cv)	9,92%
Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС	121

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 121 руб./м² в месяц или 1 452 руб./м² в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2228441339	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.2_m_917557432	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168.7_m_2306802186	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963
Адрес	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, ул. Каслинская, д. 23	г. Челябинск, Советский район, пр. Ленина, д. 23	г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда, д. 3	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46
Площадь помещений, кв.м	209,8	92,3	130	112,2	168,7	220
Цена аренды объекта, руб.		13 845	25 000	16 830	29 000	30 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м ²		150	192	150	172	136
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Дата аренды	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Местоположение						
- удаленность от центра	10,2	12,3	3,5	1,4	2,4	1,70
- Административный район города	Металлургический	Металлургический	Калининский	Советский	Центральный	Центральный
- линия дороги	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)
- уровень инфраструктуры	высокий / средний	Средний	Средний	высокий / средний	Средний	высокий / средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке (подъезд к помещению осуществляется с ул. Комаровского)	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удаленность объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	1	1	3	4	4	4
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	1	1	4	3	5	5
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	3	3	4	3	3	4
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	4	3	3	4	3	4

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	3	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,297	2,153	3,664	3,445	3,655	4,395
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,144	-1,367	-1,148	-1,358	-2,098
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		3,9%	-17,9%	-15,0%	-17,8%	-27,5%
<i>Скорректированная цена</i>		125	138	111	123	86
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)			
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		125	138	111	123	86
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	цоколь	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,83	0,75
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	-9,64%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		113	138	111	111	86
Тип / состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)	Ремонт класса "эконом" (требуется косметический ремонт) - ремонт в счет арендной платы	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,9	0,79	1	0,9	0,9	0,79
<i>Величина корректировки</i>		13,9%	-10,0%	0,0%	0,0%	13,9%
<i>Скорректированная цена</i>		129	124	111	111	98
Размер помещений	209,80	92,3	130,0	112,2	168,7	220,0
<i>Корректировка</i>		-7,88%	-4,67%	-6,07%	-2,16%	0,48%
<i>Скорректированная цена</i>		119	118	104	109	98
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа отсутствует	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		112	111	98	102	98

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		112	111	98	102	98
Итоговая скорректированная цена аналога:		112	111	98	102	98
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		49,47%	38,58%	27,11%	35,59%	41,88%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	104					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		7,69%	6,73%	-5,77%	-1,92%	-5,77%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	7					
Коэффициент вариации (Cv)	6,73%					

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 - σ), руб./м ²	7
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	104
Коэффициент вариации (Cv)	6,73%
Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС	104

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 104 руб./м² в месяц или 1 248 руб./м² 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).

Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.3_m_1863666696	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2228441339	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.2_m_917557432	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168.7_m_2306802186	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_2184468963
Адрес	г. Челябинск, Ленинский район, ул. Энергетиков, д. 15	г. Челябинск, Металлургический район, ул. Липецкая, д. 12	г. Челябинск, Калининский район, ул. Каслинская, д. 23	г. Челябинск, Советский район, пр. Ленина, д. 23	г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда, д. 3	г. Челябинск, Центральный район, Свердловский пр. 46
Площадь помещений, кв.м	641,4	92,3	130	112,2	168,7	220
Цена аренды объекта, руб.		13 845	25 000	16 830	29 000	30 000
Цена предложения 1 кв.м., руб/м2		150	192	150	172	136
Стоимость аренды		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Передаваемые юр права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		131	168	131	150	119
Условия аренды	типичные	типичные (сверх арендной ставки оплачиваются эл/энергия и водоснабжение)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Дата аренды	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.	январь-март 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		120	168	131	150	119
Местоположение						
- удаленность от центра	6,6	12,3	3,5	1,4	2,4	1,70
- Административный район города	Ленинский	Металлургический	Калининский	Советский	Центральный	Центральный
- линия дороги	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Вторая линия (либо входная группа со двора здания)	Первая линия (вход в помещение с торца)

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
- уровень инфраструктуры	Средний / низкий	Средний	Средний	высокий / средний	Средний	высокий / средний
- подъездная дорога	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Дороги и улицы местного значения в жилой застройке	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения	Магистральные дороги и улицы районного значения	Магистральные дороги и улицы общегородского значения
- удалённость объекта от центральной части города (B1) Весовой коэффициент D1 - 0,083	2	1	3	4	4	4
- ценность территории (B2) Весовой коэффициент d2 - 0,286	2	1	4	3	5	5
- расположение объекта в квартале застройки (B3) Весовой коэффициент d3 - 0,378	4	3	4	3	3	4
- инфраструктура района расположения объекта (B4) Весовой коэффициент d4 - 0,144	2	3	3	4	3	4
- расположение объекта относительно основной автомагистрали (B5) Весовой коэффициент d5 - 0,109	2	2	3	5	3	5
Суммарный балл по фактору местоположения (S)	2,756	2,153	3,664	3,445	3,655	4,395
Разница в суммарном балле (ΔS)	-	0,603	-0,908	-0,689	-0,899	-1,639
Среднее значение удельного показателя стоимости, % на 0,01 балла (Пу)	-	0,273	0,131	0,131	0,131	0,131
<i>Корректировка</i>		16,5%	-11,9%	-9,0%	-11,8%	-21,5%
<i>Скорректированная цена</i>		140	148	119	132	93
Назначение объекта	«объекты свободного назначения» (сегмент торгово-офисной недвижимости)					
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>		140	148	119	132	93

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Этажное расположение	подвал	цоколь	подвал	подвал	цоколь	подвал
коэффициент этажности (к 1 этажу)	0,75	0,83	0,75	0,75	0,83	0,75
<i>Корректировка</i>		-9,64%	0,00%	0,00%	-9,64%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>		127	148	119	119	93
Тип / состояние отделки	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)	Стандартный современный ремонт (среднее состояние)	Ремонт класса "эконом" (требуется косметический ремонт) - ремонт в счет арендной платы	Требуется косметический ремонт	Внутренняя отделка отсутствует (требуется кап.ремонт)
коэффициент состояния (к среднему состоянию)	0,79	0,79	1	0,9	0,9	0,79
<i>Величина корректировки</i>		0,0%	-21,0%	-12,2%	-12,2%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		127	117	104	104	93
Размер помещений	641,40	92,3	130,0	112,2	168,7	220,0
<i>Корректировка</i>		-17,62%	-14,75%	-16,00%	-12,50%	-10,15%
<i>Скорректированная цена</i>		105	100	87	91	84
Наличие отдельного входа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа	отдельная входная группа
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		105	100	87	91	84
Наличие общедомовых коммуникаций в помещении	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		105	100	87	91	84
Итоговая скорректированная цена аналога:		105	100	87	91	84
Суммарная корректировка, без учета скидки на торг		51,82%	47,64%	37,25%	46,14%	31,62%
Стоимость объекта (среднее значение скорректированных цен)	93					
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по генеральной совокупности ряда аналогов*:		12,90%	7,53%	-6,45%	-2,15%	-9,68%
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	9					

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Коэффициент вариации (Cv)	9,68%					

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 - σ), руб./м ²	9
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке (\bar{x}), руб./м ²	93
Коэффициент вариации (Cv)	9,68%
Искомое итоговое значение (C*), руб. с НДС	93

Таким образом, величина рыночной арендной ставки по торгово-офисным площадям, аналогичным оцениваемому, составляет 93 руб./м² в месяц или 1 116 руб./м² в год с учетом НДС. Размер рассчитанной ставки арендной платы входит в диапазон рыночных ставок аренды, установленный при проведении анализа рынка (см. раздел Отчёта 2.5.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки).

Коэффициент использования помещений

Для расчета действительного валового дохода необходимо учесть возможный простой площадей на время смены арендаторов. В соответствии с итогами статистического исследования, представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. в разделе 2.1 «Процент недозагрузки на активном рынке» таблица 4 (стр. 32):

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%

Принимая во внимание физическое состояние оцениваемых объектов, их ликвидность (см. раздел Отчета 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества), а также текущее экономическое и геополитическое положение РФ, возможно предположить, что процент недозагрузки рассматриваемых объектов будет стремиться к максимальным значениям. Таким образом, на основании вышесказанного, для осуществления дальнейших расчетов процент недозагрузки объекта оценки (подсегмент – «объекты свободного назначения») устанавливается на максимальном уровне расширенного диапазона значений размере 18%. $K_{исп} = 100\% - 12,5\% = 85,0\%$ или **0,8200**.

Формирование расходной части

Для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать операционные расходы. Операционные расходы подразделяются на текущие операционные расходы и расходы капитального характера – единовременные затраты, связанные с поддержанием

объекта недвижимости в пригодном для эксплуатации состоянии. Текущие операционные расходы – это расходы, связанные с текущей эксплуатацией недвижимости. Эти расходы в свою очередь делятся на условно-постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и условно-переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки.

В состав условно-переменных операционных расходов входят эксплуатационные расходы, которые представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, и включают в себя:

- коммунальные расходы;
- заработную плату обслуживающего персонала, с учетом отчислений;
- расходы на обеспечение безопасности;
- затраты на вывоз ТБО;
- прочие.

В состав условно-постоянных операционных расходов включаются:

- налог на имущество, определенный в соответствии с установленной ставкой налога;
- платежи за земельный участок (земельный налог);
- резерв на замещение - необходимые отчисления для замены элементов, узлов и оборудования здания, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания. Эти замены требуют значительных единовременных денежных затрат. Стабилизации подобных расходов осуществляется через создание фонда восстановления (возмещения) путем ежегодных отчислений.

По видам расходов операционные расходы возможно сгруппировать следующим образом:

1. Коммунальные расходы, в том числе:
 - Плата за электричество;
 - Плата за водоснабжение и канализацию;
 - Плата за отопление;
2. Эксплуатационные расходы, в том числе:
 - Уборка внутренних помещений;
 - Интернет и средства связи;
 - Охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);
 - Текущий (мелкий) ремонт;
 - Содержание территории и вывоз мусора;
 - Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.);
3. Прочие расходы, в том числе:
 - Налоговые платежи (налог на имущество, плата за землю (земельный налог или арендная плата));
 - Страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
 - Заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;
 - Резерв на замещение (расходы капитального характера).

При этом, состав и структура расходов арендаторов и собственников (арендодателей) определяются условиями аренды. На рынке выделяют два основных типа аренды: валовая и чистая.

Валовая арендная ставка предполагает, что все операционные расходы оплачивает собственник объекта недвижимости (арендодатель). Такой формат арендной ставки также принято называть «все включено».

Чистая арендная ставка напротив, предполагает, что все операционные платежи несет арендатор, но по отдельным договорам с обслуживающими организациями (в отличие от валовой арендной ставки).

При **чистой арендной ставке** К расходам арендатора торгово-офисной недвижимости относят (см. раздел 7.2 «Состав типовых операционных расходов арендатора объектов торговой недвижимости» табл. 16, стр. 72 «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.):

Таблица 16

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%

К расходам арендатора торгово-офисной недвижимости относят (см. раздел 7.1 «Состав типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости» табл. 7, стр. 59 «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.):

Таблица 7

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

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми и офисными объектами:

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов, %	Среднее значение для торговых объектов, %	Среднее значение для объектов свободного назначения, %
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0	6,6	5,8
Водоснабжение и канализация	2,5	2,0	2,3
Отопление	5,3	4,0	4,7
Итого, коммунальные платежи	12,8	12,6	12,7
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0	3,5	3,3
Интернет и средства связи	2,0	2,0	2,0
Охрана и обеспечение безопасности	3,5	3,3	3,4
Текущий (мелкий) ремонт	3,0	2,9	3,0

Наименование коэффициента	Среднее значение для офисных объектов, %	Среднее значение для торговых объектов, %	Среднее значение для объектов свободного назначения, %
Итого, эксплуатационные платежи	11,5	11,7	11,6
Итого, типовые расходы арендатора	24,3	24,2	24,3

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

1. Эксплуатационные расходы, в том числе:
 - Содержание территории и вывоз мусора;
 - Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.);
2. Прочие расходы, в том числе:
 - Налоговые платежи (налог на имущество, плата за землю (земельный налог или арендная плата));
 - Страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
 - Заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;
 - Резерв на замещение (расходы капитального характера).

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 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 составляют (см. раздел 8.1. «Типовые операционные расходы собственника объекта офисной недвижимости», табл. 34, стр. 104 Справочника, раздел 8.2. «Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости», табл. 38, стр. 108 Справочника):

Таблица 34

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми (прочие торговые и сходные типы объектов) и офисными (офисные объекты класса С и ниже) объектами:

Наименование коэффициента	Усредненное значение для офисных объектов, %	Усредненное значение для торговых объектов, %	Усредненное значение для объектов свободного назначения, %
Среднее значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	18,1	19,6	18,9
Минимальное значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	12,9	13,4	13,2

Наименование коэффициента	Усредненное значение для офисных объектов, %	Усредненное значение для торговых объектов, %	Усредненное значение для объектов свободного назначения, %
Максимальное значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	23,3	25,8	24,6

Таким образом, для осуществления дальнейших расчетов величина операционных расходов принимается на среднем (типичном) уровне указанного диапазона значений в размере 18,9% от потенциального валового дохода, как обладающая наибольшей достоверностью и объективностью.

Первоначальные инвестиции в объект оценки

Первоначальные инвестиции это затраты, которые необходимо вложить в оцениваемые объекты, чтобы привести их к состоянию пригодному для эксплуатации. Фактическое состояние внутренней отделки объектов оценки учтено при расчете ставки аренды, на основании чего дополнительный учет первоначальных инвестиций для приведения объектов оценки в арендопригодное состояние не требуется.

3.3.3. Расчет ставки капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации для объектов недвижимого имущества является:

- деление величины дохода, генерируемого объектами недвижимого имущества, рассчитанного по аналогичным объектам, на цену их продажи (метод рыночной экстракции);
- использование ставки дисконтирования.

Ставки дисконтирования определяются в реальном и номинальном выражении. Номинальная ставка включает инфляционную составляющую. Реальная ставка инфляционную составляющую не включает. Реальную ставку дисконтирования используют при оценке стоимости в ценах, очищенных от инфляции, номинальную – при оценке стоимости в текущих и прогнозных ценах включающих инфляцию.

В качестве ставки дисконтирования возможно использование следующих методов:

- метод кумулятивного построения. Заключается в корректировке безрисковой ставки на надбавки за дополнительные риски, присущие объекту;
- метод альтернативных инвестиций. В основе данного метода лежит положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы дисконтирования. Соответственно, для определения ставки дисконтирования конкретного проекта, необходимо найти на финансовом рынке проект с аналогичной степенью риска. При этом ставка дисконтирования такого проекта называется альтернативной стоимостью капитала, так как именно такую величину прибыли теряет инвестор, не вкладывая средства в альтернативный по риску проект на финансовом рынке. Данный метод сравнивает инвестиции в недвижимость с альтернативными инвестициями и делает корректировки на различия;
- опросный метод. В основе данного метода лежит опрос лиц, потенциально инвестирующих в недвижимость (специалистов рынка), относительно доходности, требуемой ими при инвестировании в различные классы недвижимости;
- метод конечной отдачи или метод IRR. Суть метода состоит в анализе и статистической обработке внутренних норм рентабельности проектов, сопоставимых с проектом оцениваемого объекта, цена продажи которых известна.

В соответствии с пп. в) п. 23 ФСО № 7, определение стоимости объектов недвижимости с использованием метода прямой капитализации выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод рыночной экстракции). Согласно п.

25 ФСО № 7 «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности». Таким образом, учитывая указанные нормы ФСО №7 Оценщик считает возможным осуществлять выбор методики расчета ставки капитализации с учетом преимуществ и недостатков каждого из возможных методов, применительно к конкретному объекту недвижимости.

Метод рыночной экстракции является наиболее достоверным методом определения коэффициента капитализации в случае, если его применение основывается на фактических данных о ценах сделок, а также приносимых арендных доходах по аналогичным объектам недвижимости. В случае использования информации предложений (оферт) по продаже и аренде недвижимости, когда не возможно достаточно достоверно установить все фактические характеристики сделок, метод рыночной экстракции зачастую демонстрирует результат ниже рыночных интервалов, которые устанавливаются в результате проведения масштабных исследований. Таким образом, на основании вышесказанного можно предположить, что метод рыночной экстракции в большей степени отражает ожидания продавца и его представления об уровне риска, присущего конкретному объекту.

Основным преимуществом метода кумулятивного построения является его прозрачность, простота, а также возможность учесть в ставке капитализации риски, сопряженные с вложением инвестиций в конкретный объект недвижимости. Недостатком кумулятивного способа построения ставки дисконтирования является субъективный характер определения надбавок за риск, которые большей частью устанавливаются экспертно. Кроме того, ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, в большей степени отражает мнение инвестора, вкладывающего денежные средства в объект недвижимости.

При расчете ставки дисконтирования методом альтернативных инвестиций в качестве наиболее распространенного объекта сравнения для инвестиций в недвижимость выбирают норму процента по коммерческим кредитам с залоговым обеспечением, норму прибыли по некоторым ценным бумагам. Таким образом, ставка дисконтирования, рассчитанная методом альтернативных инвестиций, отражает в большей степени уровень риска, присущий в данный момент инвестиционному рынку, без учета каких-либо специфических рисков, связанных с оцениваемым объектом недвижимости.

В основе опросного метода определения ставки дисконтирования лежит опрос лиц, потенциально инвестирующих в недвижимость, относительно доходности, требуемой ими при инвестировании в различные классы недвижимости. Данный метод определения ставки дисконтирования отражает некий средний уровень риска, свойственный объектам недвижимости, относящимся к определенному сегменту недвижимости. По мнению оценщиков, данный метод в большей степени может быть применен как вспомогательный, проверочный метод определения ставки дисконтирования.

Метод конечной отдачи или метод IRR по своей экономической сущности является частным видом метода рыночной экстракции. В условиях, когда в распоряжении оценщика имеется достаточный объем информации об инвестиционных проектах по строительству имущественных комплексов, аналогичных оцениваемому, расчет ставки капитализации методом IRR способен привести к объективным и достоверным результатам.

Взвешивая преимущества и недостатки описанных методов расчета ставки капитализации (дисконтирования), а также принимая во внимание объем доступной и известной информации, Оценщиком принято, что для получения достоверного результата стоимости оцениваемого имущества, а также отражения мнения и интересов всех субъектов сделок с объектами недвижимости, расчет ставки капитализации целесообразно произвести методом рыночной экстракции, методом кумулятивного построения и опросным методом.

В данном случае, ставка, рассчитанная методом рыночной экстракции, может восприниматься как минимальный уровень риска, присущего объектам исследуемого сегмента, а ставка, определенная методом кумулятивного построения - как максимальный уровень риска вложений в оцениваемый объект.

Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции

Рыночная экстракция – это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации R_o определяется по формуле:

$$R_o = (ДВД - ОР) / Ц$$

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, www.avito.ru, 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 м² 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 - OE) 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 составляют (см. раздел 8.1. «Типовые операционные расходы собственника объекта офисной недвижимости», табл. 34, стр. 104 Справочника, раздел 8.2. «Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости», табл. 38, стр. 108 Справочника):

Таблица 34

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

В связи с тем, что оцениваемые помещения отнесены к объектам свободного коммерческого назначения, значения коэффициентов будут применены на среднем уровне между торговыми (прочие торговые и сходные типы объектов) и офисными (офисные объекты класса С и ниже) объектами:

Наименование коэффициента	Усредненное значение для офисных объектов, %	Усредненное значение для торговых объектов, %	Усредненное значение для объектов свободного назначения, %
Среднее значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	18,1	19,6	18,9

Наименование коэффициента	Усредненное значение для офисных объектов, %	Усредненное значение для торговых объектов, %	Усредненное значение для объектов свободного назначения, %
Минимальное значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	12,9	13,4	13,2
Максимальное значение типовых операционных расходов собственника торгово-офисной недвижимости	23,3	25,8	24,6

Для осуществления расчетов величина операционных расходов принимается на среднем уровне в размере 18,9%.

Кроме того, в соответствии с методикой определения ставки капитализации методом рыночной экстракции необходимо также учесть уровень загрузки площадей, который согласно анализа, проведённого в разделе Отчёта 3.4.2. Описание корректировок для расчёта средней арендной ставки по объекту оценки (см. подраздел «Коэффициент использования помещений»), составляет в среднем 0,875 (87,5%), т.е. процент недозагрузки при сдаче в аренду помещений коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости (подсегмент – «объекты свободного назначения»), составляет 12,5%.

В случае, если по данным объявления указана фактическая арендная ставка по долгосрочному договору аренды, а также указано что коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно, то к стоимости аренды при расчёте ставки капитализации применяется только корректировка на операционные расходы по эксплуатации объектов.

Элементы сравнения	Пара А		Пара Б		Пара В		Пара Г		Пара Д	
	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)	Аналог № 1 (Продажа)	Аналог № 2 (Аренда)
Источник информации	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/268899680/		https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/261603760/		https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/261668625/		https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/240817054/		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_115_m_2348520885	
Адрес	г. Челябинск, ул. Артиллерийская, д. 114		г. Челябинск, ул. Сони Кривой, д. 43		г. Челябинск, ул. Труда, д. 3		г. Челябинск, ул. Крупской, д. 46		г. Челябинск, ул. Мира, д. 42	
Стоимость предложения/ аренды (в год), руб./м ²	10 067	1 560	25 000	4 284	15 768	2 064	30 675	5 520	13 035	2 604
Скидка на торг продажа/аренды	-14,2%	-0%	-14,2%	-12,8%	-14,2%	-12,8%	-14,2%	-12,8%	-14,2%	-12,8%
Операционные и коммунальные расходы (ОР) + процент недозагрузки	0%	-18,90%	0%	-31,40%	0%	-31,40%	0%	-31,40%	0%	-31,40%
Суммарная корректировка	-14,2%	-18,9%	-14,2%	-44,2%	-14,2%	-44,2%	-14,2%	-44,2%	-14,2%	-44,2%
Скорректированная цена (Ц) / ставка (ДВД-ОР), руб./м ²	8 637	1 265	21 450	2 390	13 529	1 152	26 319	3 080	11 184	1 453
Расчётное значение ставки капитализации (Rop = (ДВДн-ОР)/ Цn), %	14,6%		11,1%		8,5%		11,7%		13,0%	
Среднее значение ставки капитализации (Ro=(Ro1+Ro2+Ro3+Ro4+Ro5)/5), %	11,8%									

Таким образом, ставка капитализации для объектов коммерческого назначения сегмента торгово-офисной недвижимости (подсегмент – «объекты свободного назначения»), рассчитанная методом рыночной экстракции для оцениваемых объектов, составляет КМРЭ = 11,80%.

Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения

Ставка дохода на капитал строится на основе кумулятивного построения, когда к безрисковой ставке прибавляются процентные составляющие (премии), отражающие дополнительные риски.

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

где: R – реальная безрисковая ставка, %;
P_p – значение факторов риска, вложения в объект, %
P_л – значение факторов риска на низкую ликвидность объекта, %;
P_и – 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 утвержденная ЦБ РФ ставка рефинансирования, которая на 11 марта 2022 года, составила 20% годовых (**R=20,0%**) (статистика Центрального банка РФ: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/).

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 близости 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
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный								1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
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									
Количество наблюдений		6	2	0	0	0	0	0	1	0	0
Взвешенный итог		6	4	0	0	0	0	0	8	0	0
Сумма		18									
Количество факторов		9									
Средневзвешенное значение поправки на риск вложения в объект (Pp), %		2,00									

Источник информации: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

3. Премия за низкую ликвидность (**Рл**) – ликвидность показывает, насколько быстро недвижимост 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 4 (одного) до 15 (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 10 месяцев (n=10) (см. раздел Отчёта 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества). Расчет величины премии на низкую ликвидность производится по следующей формуле:

$$Pл = (R / 12) * n,$$

где: n – типичный срок экспозиции, мес.

Таким образом, поправка на низкую ликвидность составит $Pл = (20 / 12) * 10 = 16,67 \%$.

Источник информации: 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) 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 (39,56% > 5,52%). Таким образом, расчет фактора фонда возмещения необходимо производить по модели Хоскольда (Источник: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с. [с. 67]):

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

где SFF (n; R) – фактор фонда возмещения;

R – безрисковая ставка доходности;

n – срок инвестирования в объект (оставшийся срок экономической жизни).

Срок полезного использования (срок экономической жизни) активов принимается на основании анализа данных справочника Marshall&Swif. Сроки экономической службы для основных групп объектов представлены ниже:

Группа ОС	Срок службы, лет
Здания	10-60
Сооружения	10-30
Машины и оборудование	4-15
Транспорт	7-28
Прочие основные средства	4-6

Источник информации: «Анализ современных подходов, методов и инструментальных средств нахождения справедливой стоимости активов» / Рыбина К.С., магистр, Матросова Е.В., кандидат экономических наук, доцент, Национальный исследовательский ядерный университет «МИФИ» (Россия, г.Москва) (http://min.usaca.ru/uploads/article/attachment/2606/%D0%A0%D1%8B%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D0%B0_%D0%9A_%D0%A1_%D0%9C%D0%B0%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0_%D0%90_%D0%92_%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7_%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2_%D0%B8_%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2_%D0%BD%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D0%B9_%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8_%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D0%B2.pdf)

Минимальный срок экономической жизни (инвестирования) из представленной выше таблицы применим для объектов, характеризующихся предельными значениями физического износа (находящимися в неудовлетворительном, аварийном состоянии, но пригодных для восстановления и дальнейшей эксплуатации), максимальный срок – для объектов капитального строительства, главным образом представляющих собой объекты нового строительства (обладающих минимальным физическим износом).

Срок экономической жизни определяет период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта (Асаул А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.: ил. – стр. 32).

Иными словами, срок экономической жизни заканчивается тогда, когда вложения в устранение какого-либо износа не увеличивают стоимость объекта. Таким образом, исходя из экономического смысла рассматриваемого понятия, срок экономической жизни в отличие от нормативного срока службы объекта недвижимости, помимо физического устаревания, учитывает также функциональное и внешнее (экономическое) изнашивание. При этом путем проведения ремонтов, модернизации или реконструкции возможно устранить любой вид износ (в той или иной степени), тем самым увеличив оставшийся срок экономической жизни, за исключением физического неустраняемого износа, который вызван естественным процессом старения конструктивных элементов строений и не может быть устранен. То есть срок экономической жизни строений определяется оставшимся ресурсом (процентом остатка, найденным как разница между 100% и рассчитанным значением неустраняемого износа).

Поскольку оцениваемые объекты находятся в эксплуатируемом состоянии, возможно предположить, что значение срока экономической жизни (инвестирования) может находиться на уровне середины указанного диапазона значений: $(10 + 60) / 2 = 35$ лет.

Таким образом, на основании произведенного анализа установлено, что средний срок инвестирования в оцениваемые объекты составляет 35 лет.

$$SFF (n; R) = 0,2000 / \{ (1 + 0,2000)^{35} - 1 \} * 100\% = 0,03 \%$$

Риски	%
Безрисковая ставка, R	20,00
Риск за вложения капитала в объект, R _p	2,00
Премия за низкую ликвидность недвижимости, R _л	16,67
Премия за инвестиционный менеджмент, R _и	0,89
Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования)	39,56
Фактор фонда возмещения, SFF (n, R)	0,03
Ставка капитализации, R_о	39,59

Таким образом, ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, для объектов торгово-офисной недвижимости, составляет $K^{MKП} = 39,59\%$.

Расчет ставки капитализации опросным методом

В соответствии с п. 8.6.5.2 СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости», одним из методов определения ставки капитализации является опросный метод, в основе которого лежит опрос лиц, потенциально инвестирующих в недвижимость, относительно доходности, требуемой ими при инвестировании в различные классы недвижимости. На основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2021 г. (подраздел 4.2.1. «Коллективное мнение экспертов-оценщиков» раздела 4.2. «Ожидаемая доходность на активном рынке» (табл. 36, стр. 71)) ожидаемая доходность торгово-офисных объектов (подсегмент – «объекты свободного назначения» свободного назначения), составляет:

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	7,5%	14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0%	15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0%	15,0%

Принимая во внимание физическое состояние оцениваемых объектов, а также их ликвидность (см. раздел Отчета 2.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества), возможно предположить, что риски вложения в оцениваемые объекты будут выше, чем риски вложения в типичные для рынка объекты, находящиеся в удовлетворительном,

эксплуатационном физическом состоянии. Таким образом, на основании вышесказанного, для осуществления дальнейших расчетов доходность для оцениваемых объектов на основании опросного метода возможно применить на максимальном уровне указанного диапазона значений в размере 15%. $K^{OM} = 15,0\%$.

Расчет итоговой величины ставки капитализации

В связи с тем, что ставка капитализации рассчитана тремя методами, появляется необходимость согласования результатов.

При согласовании результатов применялся *метод экспертной средневзвешенной оценки*. При этом методе каждому из использованных в оценке методов придаются различные весовые коэффициенты в зависимости от достоверности и достаточности информации, используемой при их применении.

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

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г. Кроме того, указанная методика рекомендуется к применению Методическими рекомендациями для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки» Печатается по решению научно-методического совета РФЦСЭ при Минюсте России Москва, 2013 г.

Преимущества и недостатки примененных методов оцениваются по следующим критериям:

- достоверность информации, на основе которой проводилось исследование (K1);
- способность метода реагировать на изменение общей экономической ситуации (K2);
- способность метода учитывать конъюнктуру рынка (риски сегмента рынка) (K3);
- способность подхода (метода) учитывать риски присущие конкретному объекту недвижимости (K4).

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

$$R_o = K^{MPЭ} \times B_{MPЭ} + K^{МКП} \times B_{МКП} + K^{OM} \times B_{оп} [\%],$$

где

- $K^{MPЭ}$ – значение ставки капитализации, определенное методом рыночной экстракции, %;
- $K^{МКП}$ – значение ставки капитализации, определенное методом кумулятивного построения, %;
- K^{OM} – значение ставки капитализации, определенное опросным методом, %;
- $B_{MPЭ}$ – вес метода рыночной экстракции;
- $B_{МКП}$ – вес метода кумулятивного построения;
- $B_{оп}$ – вес опросного метода.

Веса $B_{MPЭ}$, $B_{МКП}$, $B_{оп}$ 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. По состоянию на дату оценки экономика РФ прибывает в кризисном состоянии и состоянии неопределенности. В качестве мер, направленных на стабилизацию положения, явились существенное повышение ключевой ставки, приостановка торгов на фондовом рынке. При расчете ставки капитализации методом кумулятивного построения в качестве безрисковой была принята ключевая ставка (в условиях невозможности установления ставки доходности к погашению по государственным долговым ценным бумагам при приостановки торгов на фондовом рынке, а также существенном падении ставок по банковским депозитам с увеличением срока вклада с 21% (вклады сроком на 1-3 месяца) до 1,5%-3% (вклады сроком более 3 лет)). Таким образом, в текущих условиях ставка капитализации, определенная методом кумулятивного построения в большей степени отражает доходность краткосрочных инвестиций (сроком, не превышающих нескольких месяцев), на основании чего при согласовании значений ставок капитализации, рассчитанных различными методами, Оценщиком было принято решение значению по каждому критерию оценки, полученному методом кумулятивного построения, присвоить минимальный балл.

Критерий оценки	Присвоенные критериям баллы (V_{ki})		
	Метод рыночной экстракции	Метод кумулятивного построения	Опросный метод
Применение в расчете	Да	Да	Да
Достоверность информации, на основе которой проводилось исследование (K_1)	4	1	3
Способность метода реагировать на изменение общей экономической ситуации (K_2)	5	1	1
Способность метода учитывать конъюнктуру (риски сегмента рынка) (K_3)	5	1	4
Способность подхода (метода) учитывать риски присущие конкретному объекту недвижимости (K_4)	3	1	3
Сумма баллов по каждому методу	17	4	11
Сумма баллов по всем подходам	32		
Вес подхода (В), %	53,13%	12,50%	34,38%
Вес подхода округленно до 1%	53%	13%	34%

Метод	Полученный результат, руб.	Вес
Метод рыночной экстракции, $K^{MPЭ}$	11,80%	0,53
Метод кумулятивного построения, $K^{МКП}$	39,59%	0,13
Опросный метод, $K^{ОМ}$	15,00%	0,34
Согласованное значение величины ставки капитализации, R_0 %	16,5%	

Для осуществления дальнейших расчетов Оценщик считает возможным ставку капитализации на уровне 16,50%.

3.3.4. Расчет стоимости объекта оценки

Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	180
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 236
Потенциальный валовой доход	руб. / год	222 480
Коэффициент использования площадей	-	0,82

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Эффективный валовой доход	руб. / год	182 434
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	18,9%	42 049
Итого эксплуатационные расходы	руб. / год	42 049
Чистый операционный доход	руб. / год	140 385
Ставка капитализации	% / год	16,50%
Итого стоимость объекта оценки	руб.	850 818
Первоначальные инвестиции	руб.	0
Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910	руб.	850 818

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910), полученная доходным подходом, составляет: 850 818 рублей с учетом НДС.

Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	502,1
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 176
Потенциальный валовой доход	руб. / год	590 470
Коэффициент использования площадей	-	0,82
Эффективный валовой доход	руб. / год	484 185
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	18,9%	111 599
Итого эксплуатационные расходы	руб. / год	111 599
Чистый операционный доход	руб. / год	372 586
Ставка капитализации	% / год	16,50%
Итого стоимость объекта оценки	руб.	2 258 097
Первоначальные инвестиции	руб.	0
Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397	руб.	2 258 097

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397), полученная доходным подходом, составляет: 2 258 097 рублей с учетом НДС.

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	502,8
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 404
Потенциальный валовой доход	руб. / год	705 931
Коэффициент использования площадей	-	0,82
Эффективный валовой доход	руб. / год	578 863
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	18,9%	133 421
Итого эксплуатационные расходы	руб. / год	133 421
Чистый операционный доход	руб. / год	445 442
Ставка капитализации	% / год	16,50%
Итого стоимость объекта оценки	руб.	2 699 648
Первоначальные инвестиции	руб.	0
Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179	руб.	2 699 648

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179), полученная доходным подходом, составляет: 2 699 648 рублей с учетом НДС.

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	201,5
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 716
Потенциальный валовой доход	руб. / год	345 774
Коэффициент использования площадей	-	0,82
Эффективный валовой доход	руб. / год	283 535

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	18,9%	65 351
Итого эксплуатационные расходы	руб. / год	65 351
Чистый операционный доход	руб. / год	218 184
Ставка капитализации	% / год	16,50%
Итого стоимость объекта оценки	руб.	1 322 327
Первоначальные инвестиции	руб.	0
Всего стоимость объекта оценки - Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569	руб.	1 322 327

Стоимость объекта оценки (Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569), полученная доходным подходом, составляет: 1 322 327 рублей с учетом НДС.

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	375,3
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 308
Потенциальный валовой доход	руб. / год	490 892
Коэффициент использования площадей	-	0,82
Эффективный валовой доход	руб. / год	402 531
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	18,9%	92 779
Итого эксплуатационные расходы	руб. / год	92 779
Чистый операционный доход	руб. / год	309 752
Ставка капитализации	% / год	16,50%
Итого стоимость объекта оценки	руб.	1 877 285
Первоначальные инвестиции	руб.	0
Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203	руб.	1 877 285

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203), полученная доходным подходом, составляет: 1 877 285 рублей с учетом НДС.

Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	116
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 308
Потенциальный валовой доход	руб. / год	151 728
Коэффициент использования площадей	-	0,82
Эффективный валовой доход	руб. / год	124 417
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	18,9%	28 677
Итого эксплуатационные расходы	руб. / год	28 677
Чистый операционный доход	руб. / год	95 740
Ставка капитализации	% / год	16,50%
Итого стоимость объекта оценки	руб.	580 242
Первоначальные инвестиции	руб.	0
Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267	руб.	580 242

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267), полученная доходным подходом, составляет: 580 242 рублей с учетом НДС.

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	101,7
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 452
Потенциальный валовой доход	руб. / год	147 668
Коэффициент использования площадей	-	0,82
Эффективный валовой доход	руб. / год	121 088
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	18,9%	27 909
Итого эксплуатационные расходы	руб. / год	27 909
Чистый операционный доход	руб. / год	93 179
Ставка капитализации	% / год	16,50%
Итого стоимость объекта оценки	руб.	564 721
Первоначальные инвестиции	руб.	0

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Всего стоимость объекта оценки - Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168	руб.	564 721

Стоимость объекта оценки (Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168), полученная доходным подходом, составляет: 564 721 рублей с учетом НДС.

Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	209,8
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 248
Потенциальный валовой доход	руб. / год	261 830
Коэффициент использования площадей	-	0,82
Эффективный валовой доход	руб. / год	214 701
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	18,9%	49 486
Итого эксплуатационные расходы	руб. / год	49 486
Чистый операционный доход	руб. / год	165 215
Ставка капитализации	% / год	16,50%
Итого стоимость объекта оценки	руб.	1 001 303
Первоначальные инвестиции	руб.	0
Всего стоимость объекта оценки - Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650	руб.	1 001 303

Стоимость объекта оценки (Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650), полученная доходным подходом, составляет: 1 001 303 рублей с учетом НДС.

Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Площадь торгово-офисных помещений объекта оценки	кв. м	641,4

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Ставка аренды по торгово-офисным помещениям, аналогичным оцениваемым	руб. кв. м / год	1 116
Потенциальный валовой доход	руб. / год	715 802
Коэффициент использования площадей	-	0,82
Эффективный валовой доход	руб. / год	586 958
Операционные расходы, расходы на коммунальные платежи, обязательные налоговые отчисления, резервы на замещение, расходы на страхование	18,9%	135 287
Итого эксплуатационные расходы	руб. / год	135 287
Чистый операционный доход	руб. / год	451 671
Ставка капитализации	% / год	16,50%
Итого стоимость объекта оценки	руб.	2 737 400
Первоначальные инвестиции	руб.	0
Всего стоимость объекта оценки - Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636	руб.	2 737 400

Стоимость объекта оценки (Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636), полученная доходным подходом, составляет: 2 737 400 рублей с учетом НДС.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. Согласование результатов

Процедура согласования результатов применяется тогда, когда расчеты объектов оценки были проведены с применением различных подходов – сравнительного и доходного. В этом случае, анализируются преимущества и недостатки каждого из примененных подходов, каждому из них придаются различные весовые коэффициенты в зависимости от достоверности информации используемой при их применении, и выводится итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости для тех объектов, которые часто продаются и покупаются. К преимуществам данного подхода можно отнести то, что он наиболее простой из всех применяющихся, статистически обоснованный, предлагает методы корректировки.

Доходный подход отражает точку зрения покупателя и основан на определении текущей стоимости будущих доходов, которые можно получить, сдавая недвижимость в аренду. При надежной и обширной информации по арендным ставкам, а также надежным прогнозным данным, данный метод может дать хорошие результаты по определению итоговой величины стоимости.

При согласовании результатов оценки, полученных двумя подходами и решения проблемы придания удельных весов используемым оценочным подходам, можно применить структурированный подход в виде иерархий и сети. Метод анализа иерархий (МАИ), предложенный Т. Саати, позволяет с помощью простых правил проводить анализ и решать многокритериальные задачи с наличием иерархических структур.

4.1.1. Метод анализа иерархий (МАИ)

МАИ основан на декомпозиции проблемы и последовательной обработке суждений эксперта с использованием парного сравнения. Парные сравнения позволяют последовательно выявить важность критериев и подкритериев.

Применение МАИ происходит в четыре этапа:

1) Структурирование проблемы в иерархическом виде

Должна быть выявлена цель оценки, которую необходимо достичь, и задачи, решение которых способствуют этому. Цель в оценочной деятельности формулируется заказчиком, и она может быть только одна. Задачи имеют различные степени значимости. Исчерпывающее решение всех поставленных задач маловероятно, если они не расположены по одной на каждом уровне иерархии. Компоновка решений задач оптимальным образом, приводит к достижению цели с приемлемым уровнем точности.

Применяемые для определения стоимости оценочные подходы сравниваются друг с другом по следующим параметрам:

Формулировка критерия	Обозначение
Количество и полнота (в совокупности - качество) данных, которые используются в исследовании объекта оценки	A
Наличие в подходах возможности отражения действительных намерений потенциального инвестора и продавца	B
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	C
Использование в подходах параметров, характеризующих специфические особенности объекта оценки, изменяющих его стоимость	D

2) Построение расчетной модели значимости критериев

Ситуация моделируется с использованием двухмерной обратно симметричной матрицы n/n , где n – количество выявленных критериев. В ячейке на пересечении столбца и строки выставляется соотношение значимости между парой критериев. Матрица помогает ответить на

вопрос: какой из сравниваемых критериев наиболее важен и на сколько. Одинаковые по значимости критерии имеют значение 1. Абсолютное преимущество выражается максимальным значением 9. Таким образом, в промежутке между значениями находятся значения, позволяющие более точно выразить критерии значимости отношений. Шкала критериев по степеням значимости выглядит следующим образом:

Степень значимости	Определение	Объяснение
1	Одинаковые по значимости	Ни один из критериев не имеет преимуществ перед другим
3	Незначительное преимущество	Имеются не достаточно веские соображения по выражению одного из предпочтений
5	Существенное преимущество	Логически доказуема предпочтительность суждений по поводу одного из критериев пред другим
7	Очевидное преимущество	Один критерий более убедителен по отношению к другому
9	Абсолютное преимущество	Один критерий безоговорочно предпочтительней перед другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные значения	Доводы одинаково подходят к соседним степеням значимости
Обратные величины	Обратные величины степеней значимости. Если другому критерию присвоено значение 1...9	

Необходимо сравнить уровни предпочтительности двух объектов по каждому критерию, расположенному на вышестоящем уровне, используя значения 1/9...1...9 из приведенной таблицы. В расчете значений значимости критерия необходимо перемножить баллы по критериям и возвести в степень $1/q$, где q – количество критериев, участвующих в расчете.

3) Распределение критериев по подходам

Каждый критерий подлежит использованию в матрице m/m , где m – количество использованных в процессе оценки подходов. Сравниваются альтернативы, полученные отдельно по каждому критерию выбранного уровня. Количество матриц должно соответствовать количеству критериев n .

4) Выявление удельных весов для каждого подхода

Необходимо построить матрицу размерностью «количество использованных подходов х количество примененных критериев». В ячейках указывается удельный вес, полученный на втором этапе по каждому критерию для каждой пары подходов. Расчетное значение итоговых весов производится суммированием произведений веса критерия и веса подхода.

Итоговые цифры весов умножаются на рассчитанные для каждого метода величины рыночной стоимости, и полученные значения складываются.

5) Оценка согласованности данных в матрицах парных сравнений

Основными свойствами бинарных отношений (парных сравнений) являются связность и транзитивность экспертных оценок. Для обеспечения указанного набора свойств, вся полученная от эксперта информация должна быть проверена на согласованность. Метод оценки согласованности данных, представленных в виде обратно симметричной матрицы парных сравнений, разработан Т. Саати и применяется в методе анализа иерархий.

Указанный метод оценки согласованности данных основан на расчете численного значения показателя согласованности, называемого отношением согласованности (OS). Показатель OS характеризует согласованность множества субъективных оценок, полученных способом парного сравнения и представленных в виде отношения предпочтения сравниваемых свойств, и является мерой оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то тому, кто проводит суждения, следует перепроверить их в матрице.

Отношение согласованности находится по формуле:

$$OS = \frac{IS}{SS}$$

где IS - индекс согласованности экспертных оценок, который дает информацию о степени нарушения согласованности;
SS - случайная согласованность экспертных оценок матрицы размерностью n.

Формула индекса согласованности (IS) имеет следующий вид:

$$IS = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1}$$

где λ_{\max} - наибольшее собственное значение обратно симметричной матрицы M;
n - количество столбцов и строк матрицы.

Наибольшее собственное значение (λ_{\max}) определяется по формуле:

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

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

где i - индекс строки матрицы M;
j - индекс столбца матрицы M;
Wij - экспертные оценки.

Для обратно симметричной матрицы всегда выполняется неравенство $\lambda_{\max} \geq n$. Полученный индекс согласованности IS сравнивают с величиной, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из шкалы 1/9, 1/8, ..., 8, 9 и формировании обратносимметричной матрицы. В нижеследующей таблице приведены средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Таблица - Средние согласованности для случайных матриц различного порядка

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Значение OS, найденное как частное от деления IS на число, соответствующее случайной согласованности матрицы того же порядка, меньшее или равное 0,10 (10%), считается допустимым, а по исходным данным могут быть получены решения (в некоторых случаях допускается OS до 0,20 (20%), но не более, иначе надо проверить свои суждения.). Если значение OS превышает допустимый уровень (найденное значение OS больше 0,10), то исходная информация недопустимо искажена экспертом (противоречивость информации выше нормы). В этом случае принятые решения (выраженные суждения) будут характеризоваться большой неточностью и очень низким качеством. Следовательно, требуется пересмотр исходной информации, привлечение дополнительных источников ее получения, либо пересмотр расставленных оценок.

Расчет удельных весов

Анализируя преимущества и недостатки каждого из примененных при оценке объектов недвижимости подходов и методов, мы пришли к следующим выводам:

Сравнительный подход является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости для тех объектов, которые часто продаются и покупаются. К преимуществам данного подхода можно отнести то, что он наиболее простой из всех применяющихся, статистически обоснованный, предлагает методы корректировки.

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести следующие обстоятельства: требует активного рынка; сравнительные данные не всегда имеются; требует внесение

поправок, большое количество которых оказывает влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

В сравнительном подходе был использован метод сопоставимых продаж, при котором рыночная стоимость объектов определялась на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости. С учетом того, что рынок продажи объектов торгово-офисного назначения в городе Челябинске является достаточно активным, а также оценка основана на использовании реальной информации о предложениях к продаже объектов-аналогов на дату оценки, данный подход можно считать достаточно надежным по достоверности полученного результата. Для проведения расчетов методами сравнительного подхода Оценщиком была исследована достаточно большая совокупность объектов, сопоставимых с оцениваемыми, среди которых были выбраны наиболее адекватные аналоги, равноценные с оцениваемыми по классу здания, местоположению, другим количественным и качественным характеристикам. Имеющиеся различия между объектами оценки и объектами-аналогами нивелировались путем внесения соответствующих корректировок, выведенных на основании рыночной информации. Таким образом, объём рыночной информации о предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми, на дату оценки можно считать достаточным для проведения анализа, установления характеристик, влияющих на стоимость объекта, а также расчёта диапазона значений влияния данных факторов на стоимость объектов.

Кроме того, в рамках настоящего Отчета определению подлежит рыночная стоимость, которая предполагает реализацию объекта собственности на открытом рынке при существующих условиях, то есть при формировании цены на объект недвижимости предопределяющее значение будет иметь взаимодействие спроса и предложения на данном сегменте рынка в конкретный момент времени, а также тенденции ценообразования, имеющие место в существующих на дату оценки рыночных условиях.

Основное преимущество *доходного подхода* заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, это ее качество учитывается как основной ценообразующий фактор. В рамках Доходного подхода в качестве аналогов для расчёта ставки аренды подбирались торгово-офисные объекты, расположенные в г. Челябинска, максимально сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам. Объём рыночной информации о предложениях к аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, на дату оценки можно считать достаточным для проведения анализа, установления качественных и количественных характеристик влияющих на стоимость объектов, а также расчёта диапазона значений влияния данных факторов на стоимость объектов.

Сопоставление относительной важности критериев

Критерий	Над критерием	Насколько важнее	Присвоен бал
A	B	Незначительное преимущество	5
A	C	Существенное преимущество	5
A	D	Существенное преимущество	5
B	C	Незначительное преимущество	3
B	D	Незначительное преимущество	3
C	D	Равноценное	2

Вычисление весов критериев

Критерии	A	B	C	D	Расчёт	Вес критерия
A	1	5	5	5	3,344	0,6045
B	0,2	1	3	3	1,158	0,2094
C	0,2	0,33	1	2	0,603	0,1090
D	0,2	0,33	0,5	1	0,426	0,0771
Сумма					5,531	1,000
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
Сумма			2,000	1,00
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
Сумма			2,000	1,00
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
Сумма			2,000	1,00
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
Сумма			2,000	1,00
Отношение согласованности экспертных оценок (OS)				0,0%

Итоговые удельные веса подходов:

После получения удельного веса критериев для каждого подхода рассчитываются итоговые удельные веса подходов.

Критерий	А	В	С	Д	Итоговые удельные веса подходов
Вес критерия	0,6045	0,2094	0,1090	0,0771	
Сравнительный	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
Доходный	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
					1,000

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 № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910	не использовался 0,087	1 012 320	850 818	931 569
2	Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397	не использовался 0,111	2 820 296	2 258 097	2 539 197
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179	не использовался 0,186	3 933 404	2 699 648	3 316 526
4	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569	не использовался 0,160	1 825 590	1 322 327	1 573 959
5	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203	не использовался 0,145	2 516 011	1 877 285	2 196 648
6	Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267	не использовался 0,123	742 864	580 242	661 553
7	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168	не использовался 0,145	755 834	564 721	660 278

№	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	
8	Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650	не использовался 0,109	1 245 792	1 001 303	1 123 548
9	Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636	не использовался 0,107	3 393 006	2 737 400	3 065 203
ИТОГО, рыночная стоимость объектов оценки:					16 068 481

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 № 4. Назначение: нежилое. Площадь: 180 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Цокольный этаж № Цокольный этаж. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Байкальская, д. 29, помещение №4. Кадастровый номер: 74:36:0114016:910	931 569	776 308	155 261
2	Нежилое помещение № 21/2. Назначение: нежилое. Площадь: 502,1 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 12. Кадастровый номер: 74:36:0414012:1397	2 539 197	2 115 998	423 199
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 502,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дербентская, д. 46, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0308025:179	3 316 526	2 763 772	552 754
4	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 201,5 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 21а. Кадастровый номер: 74:36:0613004:2569	1 573 959	1 311 633	262 326
5	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 375,3 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 37, пом. 1. Кадастровый номер: 74:36:0613004:1203	2 196 648	1 830 540	366 108

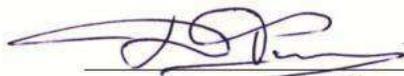
№	Объект	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	В том числе:	
			стоимость объекта оценки, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
6	Нежилое помещение №2. Назначение: нежилое. Площадь: 116 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Румянцева, д. 21, пом. 2. Кадастровый номер: 74:36:0114028:267	661 553	551 294	110 259
7	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 101,7 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 21, пом. 51. Кадастровый номер: 74:36:0407009:168	660 278	550 232	110 046
8	Нежилое помещение № 20. Назначение: нежилое. Площадь: 209,8 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 4, пом. 20. Кадастровый номер: 74:36:0113011:650	1 123 548	936 290	187 258
9	Подвал. Назначение: нежилое. Площадь: 641,4 кв.м. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № подвал. Местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Энергетиков, д. 15. Кадастровый номер: 74:36:0320007:636	3 065 203	2 554 336	510 867
ИТОГО, рыночная стоимость объектов оценки:		16 068 481	13 390 403	2 678 078

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

Рыночная стоимость объектов оценки – 9 (девяти) нежилых помещений, принадлежащих на праве хозяйственного ведения МУП «Челябинские системы теплоснабжения», по состоянию на 11 марта 2022 года, с учетом НДС и округления, составляет:

16 068 481 (Шестнадцать миллионов шестьдесят восемь тысяч четыреста восемьдесят один) рублей

Оценщик



Д.В. Филиппов

Оценщик



О.И. Пожилова

Директор ООО Агентство «Вита-Гарант



Д.В. Филиппов



В соответствии с имеющимися у Оценщика данными о характеристиках рынка недвижимости г. Челябинска Оценщик предполагает, что указанная рыночная стоимость объекта оценки может находиться в интервале +/- 10% от рассчитанного значения.

4.2. Заявление о качестве оценки

Оценщики, составившие данный Отчет, настоящим утверждают, что выполненная ими работа соответствует всем требованиям, предъявляемым к документам подобного характера Федеральным законом, и констатируют, что:

1. Оценщик, а также оценочная фирма и ее сотрудники, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 ФЗ от 29.07.1997 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика.
3. Проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются непредвзятыми;
4. У оценщиков, а также оценочной фирмы и ее сотрудников, не было материальной заинтересованности в результатах оценки, и отсутствуют дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон;
5. Вознаграждение оценщиков, равно, как и фирмы – исполнителя договора на оценку, ни в какой степени не связано со стоимостью оцениваемого объекта или событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
6. Оценочная организация подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
7. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
8. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года № 611; правилами саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, и кодексом этики.
9. Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
10. Оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества;
11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
12. Образование и квалификация оценщиков, участвовавших в выполнении договорных работ, соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ и действующим на дату составления отчета требованиям.

5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ // "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ // "Российская газета", N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ // "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.
4. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" // "Российская газета", N 290, 30.12.2004.
6. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998.
7. Постановление Губернатора Челябинской области от 6 декабря 2007 г. N 402 "Об установлении цены при продаже земельных участков на территории Челябинской области" // "Южноуральская панорама" от 11 декабря 2007 г. N 247
8. Решение Челябинской городской Думы "О земельном налоге на территории города Челябинска" от 22.11.2005 № 8/11 // Сборник нормативных правовых актов Челябинской городской Думы, выпуск N 7, 22 ноября 2005 г.
9. Решение Челябинской городской Думы третьего созыва от 25 октября 2005 г. N 7/12 "Об установлении налога на имущество физических лиц в городе Челябинске" // Сборник нормативных правовых актов Челябинской городской Думы, выпуск N 6, 25 октября 2005 г.
10. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"
11. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года № 611.
12. Стандарт НП СРО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».
13. Александров В. Т. Ценообразование в строительстве. - М.: Питер, 2000. – 255 с.
14. Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости. – Ростов н/Д: Ростиздат, 2005. – 253 с.
15. Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с.
16. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. 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, www.N1.ru, www.BeBoss.ru и другие.