



Общество с ограниченной ответственностью «Добровольное Объединение Мастеров Оценки» (ООО «ДОМ Оценки»)

454091, г. Челябинск, ул. Елькина, 45, офис 11, ИНН/КПП 7453095099/745301001, р/с 40702810100300004203 в ПАО «Челябинвестбанк»
г. Челябинска, БИК 047501779, к/с 30101810400000000779, тел. (351) 263-09-59, 264-36-67, Santag DO@mail.ru.

г. Челябинск
Г-же Вражновой Е. В.

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ СПРАВКА № ДО-152/1 от 19 марта 2025 г.

В соответствии с запросом от 13 марта 2025 г. ООО «ДОМ Оценки» в лице директора Санталовой Г. Е. провело консультационные работы по определению рыночной стоимости нежилого помещения площадью 43,6 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:592, адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15, пом. 3, нежилого помещения площадью 216,8 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:602, адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15, пом. 1, нежилого помещения площадью 36,1 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:603, адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15, пом. 4.

Описание объектов

Нежилое помещение площадью 43,6 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:592, нежилое помещение площадью 216,8 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:602, нежилое помещение площадью 36,1 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:603 находятся в подвале пятиэтажного кирпичного жилого дома. Год постройки дома в котором находятся нежилые помещения – 1970. Имеется отдельный вход. Фактически помещения являются единым помещением. Техническое состояние хорошее. Назначение: помещение свободного назначения. Адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, Центральный район, ул. Рубежная, д. 15.

Центральный район города Челябинска занимает центральную и западную часть города. Омывается Шершнёвским водохранилищем и рекой Миасс. Численность населения – 101 285 человек. Площадь района – 44 км². В состав района входят центральный парк культуры и отдыха имени Гагарина и Шершнёвский лесопарк, пешеходная улица Кирова, парк Алое поле, зоопарк. В состав района также входит микрорайон Парковый-2. В районе располагается большинство государственных организаций, управляющих областью и городом.

МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Основные подходы, применяемые при оценке.

Всего известно три основных подхода оценки недвижимости:

- затратный подход – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход – совокупность подходов 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 подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.



Затратный подход.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и, исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход определяет стоимость объекта оценки, как полную восстановительную стоимость объекта (либо полную стоимость замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под полной восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде из тех же конструктивных материалов и при той же технологии, включая в них прибыль строительной (либо продающей – для машин и оборудования) организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. 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.

Доходный подход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом. Основным при использовании данного подхода, является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта, что в свою очередь служит базой для определения стоимости объекта. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход) и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта). Использование доходного подхода при оценке рыночной стоимости предполагает, прежде всего, определение политики эксплуатации оцениваемого объекта, с тем, чтобы точно установить какие направления использования являются доходными и в какой мере возможна реализация этих направлений. Данный подход оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, т.е. к такой недвижимости единственной целью владения которой является получение дохода.

Определение итогового значения рыночной стоимости.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из используемых подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Обоснование выбора подходов к оценке объекта недвижимости.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Затратный подход

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости г. Челябинска, оценщик выявил достаточное количество объектов недвижимости, предлагаемых на продажу и в аренду. При этом предложений на продажу земельных участков, относящихся к встроенным нежилым помещениям, выявлено не было. Оценщик также не обладает информацией о площади земельного участка, отведенного для строительства жилого дома, частью которого является Объект оценки. Таким образом, провести расчеты по определению рыночной стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки невозможно.

Применить метод капитализации земельной ренты невозможно так Оценщик не в состоянии определить площадь земельного участка, относимого к оцениваемому объекту, а также в связи с неразвитостью вторичного рынка аренды земельных участков.

Учитывая вышеизложенное, а также тот факт, что в ходе проведения оценки Оценщику удалось собрать достаточное количество информации, позволяющей провести расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода, Оценщик принял решение отказаться от применения в расчетах затратного подхода.

Доходный подход

Доходный подход не применялся, так как на дату оценки отсутствует возможность собрать достаточное количество достоверной информации, позволяющей оценить поток доходов от объекта оценки и определить уровень операционных расходов, возникающих при эксплуатации нежилого помещения. В условиях сложившейся ситуации на рынке аренды её стоимость определяется в большей степени желанием арендодателей удержать якорных арендаторов путем снижения ставок аренды. Это никоим образом не связано с показателями среднерыночной стоимости аренды как это было в докризисный период в условиях стабильно развивающейся экономики и достаточно высокой степени её предсказуемости.

С другой стороны, доходный подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Для реализации доходного подхода Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

Т.е. фактически требуется оценить бизнес потенциального арендатора. Оценщик считает не целесообразно проводить столь большой объем работ. Поэтому принял решение не применять доходный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применялся, так как на дату оценки было собрано достаточное количество информации о предложениях на продажу сопоставимых объектов недвижимости. В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Теоретические положения реализации метода сравнения продаж.

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения – при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;
- Анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
- Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации:
 1. Метод сравнительного анализа продаж;
 2. Методом валового рентного мультипликатора.
- Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют

различную стоимость.

2) Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли-продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 м²), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.
- Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Исходная информация.

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор объектов-аналогов и единиц сравнения.

В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложений объектов недвижимости. Отобранные объекты-аналоги расположены в Центральном и Советском районе города Челябинска. По основным ценообразующим параметрам все отобранные объекты либо сопоставимы, либо незначительно отличаются от объекта оценки. Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки. Описание отобранных объектов-аналогов представлено в следующей таблице. Распечатки с Интернет-сайтов, содержащих информацию об использованных аналогах, представлены в Приложении к Отчету. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов. В представленной ниже таблице также указаны параметры аналогов, которые были использованы в качестве единиц сравнения при проведении расчетов.

За единицу сравнения оценщиком принят 1 м² общей площади помещений как наиболее объективный показатель для жилых помещений.

Таблица сравниваемых аналогов.

Таблица 1

Характеристика объектов	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Местоположение объекта	г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15	г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 14	г. Челябинск, ул. Красная, д. 69	г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 8-б	г. Челябинск, ул. Южная, д. 2	г. Челябинск, ул. Коммуны, д. 88
Площадь помещений, м ²	296,5	252,0	350,0	132,0	165,4	162,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, торг возможен	Цена предложения, торг возможен	Цена предложения, торг возможен	Цена предложения, торг возможен	Цена предложения, торг возможен
Функциональное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Расположение	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Условия рынка (время продажи)	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.
Цена предложения, руб.		14 000 000	15 000 000	10 000 000	8 270 000	9 500 000
Источник информации		89587396307, avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_252_kv.m_4481376124	89019451707, avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_350_kv.m_4160830543	89587403060, avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_4276829822	89587448537, avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165.4_m_4555444718	89587434050, avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_162_kv.m_3393076128

Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж.

Таблица 2

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Местоположение объекта	г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15	г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 14	г. Челябинск, ул. Красная, д. 69	г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 8-б	г. Челябинск, ул. Южная, д. 2	г. Челябинск, ул. Коммуны, д. 88
Площадь помещений, м ²	296,5	252,0	350,0	132,0	165,4	162,0
Цена предложения, руб.		14 000 000	15 000 000	10 000 000	8 270 000	9 500 000
Цена за единицу площади, руб./м ²		55 556	42 857	75 758	50 000	58 642
Корректировка на		-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%



уторговывание						
Скорректированная цена, руб./м ²		50 500	38 957	68 864	45 450	53 306
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 500	38 957	68 864	45 450	53 306
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 500	38 957	68 864	45 450	53 306
Условия рынка (время продажи)	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.	март 2025 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 500	38 957	68 864	45 450	53 306
Местоположение	г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15	г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 14	г. Челябинск, ул. Красная, д. 69	г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 8-б	г. Челябинск, ул. Южная, д. 2	г. Челябинск, ул. Коммуны, д. 88
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 500	38 957	68 864	45 450	53 306
Функциональное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 500	38 957	68 864	45 450	53 306
Общая площадь помещения	296,5	252,0	350,0	132,0	165,4	162,0
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 500	38 957	68 864	45 450	53 306
Расположение	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 500	38 957	68 864	45 450	53 306
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 500	38 957	68 864	45 450	53 306



Абсолютная валовая коррекция стоимости аналога, руб.		5 056	3 900	6 894	4 550	5 336
Относительная валовая коррекция стоимости аналога, %		9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%
Вес влияния аналога на стоимость оцениваемого объекта		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Средневзвешенная стоимость объекта, руб./м ²	51 415					
Стоимость, руб.	15 244 548					
Стоимость с учетом округления, руб.	15 245 000					



Определение корректировок

1. Корректировка на уторговывание.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Информация о возможной скидке в процессе торга была получена на основании опроса собственников предлагаемых к продаже или / и их представителей в результате обзвона объектов аналогов. Оценщики выяснили, что возможная скидка на торг для данных объектов аналогов варьируется в пределах 5-20 % от стоимости предложения у всех объектов аналогов. Выводы эксперта подтверждаются данными исследования («Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2024 г., стр. 540, таблица 436).

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%

Принимаем корректировку равную – (–) 9,1 % для всех объектов-аналогов.

2. Корректировка на вид права.

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности владельцев.

Корректировка не производилась.

3. Корректировка на условия продажи.

Информация, полученная оценщиком, свидетельствует, что условия продажи объектов аналогов и предполагаемые условия сделки по объекту примерно идентичны: сделки осуществляются с 50-процентным авансированием и окончательными расчетами в течение от одного до трех месяцев. Корректировка не производилась.

4. Корректировка на условия рынка (время продажи).

Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной на актуальную дату. Значение корректировки составляет 0%.

5. Корректировка на местоположение.

Эта корректировка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Корректировки оценены исходя из экономической теории, учитывающей степень деловой активности, уровни инженерного обеспечения и благоустройства, транспортной доступности, коммерческую привлекательность.

Корректировка не производилась.

6. Корректировка на функциональное назначение.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются помещениями свободного назначения. Корректировка не производилась.

7. Корректировка на общую площадь помещений.

Анализ рынка аренды и продажи нежилых помещений показал, что стоимость 1 м² общей

площади помещений существенно зависят от их общей площади.

Корректировка не производилась.

8. Корректировка на расположение.

Корректировка не производилась.

9. Корректировка на техническое состояние помещения.

Корректировка не производилась.

Присвоим веса полученным результатам.

Объект-аналог № 1. $(100 \% - 9,10 \%) / ((100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%)) = 0,200$

Объект-аналог № 2. $(100 \% - 9,10 \%) / ((100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%)) = 0,200$

Объект-аналог № 3. $(100 \% - 9,10 \%) / ((100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%)) = 0,200$

Объект-аналог № 4. $(100 \% - 9,10 \%) / ((100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%)) = 0,200$

Объект-аналог № 5. $(100 \% - 9,10 \%) / ((100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%) + (100 \% - 9,10 \%)) = 0,200$

Произведение скорректированной цены и полученного весового коэффициента даст в результате долю в удельной стоимости 1 м² оцениваемого объекта. Сумма этих долей равна рыночной стоимости 1 м² площади объекта оценки. Стоимость объекта оценки (улучшения) равна произведению стоимости 1 м² на площадь.

Присвоим веса полученным результатам. Исходя из абсолютной поправки к цене предложения, рассчитаем весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога:

$$50\,500 * 0,200 + 38\,957 * 0,200 + 68\,864 * 0,200 + 45\,450 * 0,200 + 53\,306 * 0,200 = 51\,415 \text{ руб./м}^2$$

Стоимость улучшения равна произведению стоимости 1 м² на площадь.

$$296,5 * 51\,415 = 15\,244\,548 \text{ руб. или с учетом округления } 15\,245\,000 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения площадью 43,6 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:592, адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15, пом. 3, нежилого помещения площадью 216,8 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:602, адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15, пом. 1, нежилого помещения площадью 36,1 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:603, адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15, пом. 4, определенная с использованием сравнительного подхода, по состоянию на 13 марта 2025 г. составляет – 15 245 000 руб. (Пятнадцать миллионов двести сорок пять тысяч рублей).

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫБОР ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ.

В настоящей работе применялся только сравнительный подход. При применении одного подхода согласование не проводилось, так как величина, полученная сравнительным подходом, является итоговой рыночной стоимостью.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, можно сделать вывод: рыночная стоимость нежилого помещения площадью 43,6 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:592, адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15, пом. 3, нежилого помещения площадью 216,8 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:602, адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15, пом. 1, нежилого помещения площадью 36,1 м², кадастровый номер: 74:36:0513009:603, адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, ул. Рубежная, д. 15, пом. 4 по состоянию на 13 марта 2025 г. составляет – 15 245 000 руб. (Пятнадцать миллионов двести сорок пять тысяч рублей).

Директор ООО «ДОМ Оценки»

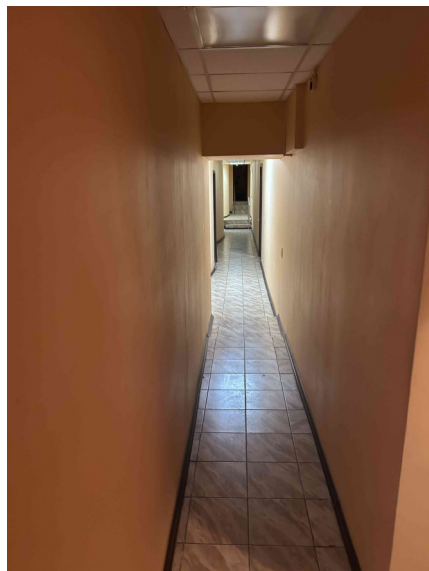


Санталова Г. Е.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.

7







ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ.

