



СОЮЗ «ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА»
КАРТАЛИНСКАЯ ГРУППА
457351, Челябинская область, г. Карталы, ул. Калмыкова, 6.
Телефон (35133) 2-10-65



СОЮЗ «ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА»
КАРТАЛИНСКАЯ ГРУППА
457351, РФ, Челябинская область, г. Карталы, ул. Калмыкова, 6, этаж 3
Телефон (35133) 2-10-65

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 026-05-00085 от 28 февраля 2025г.

По гражданскому делу	№ 2-57/2025 по иску ПАО «Сбербанк» к индивидуальному предпринимателю Абеновой Кутэбике Сабржановне, индивидуальному предпринимателю Абенову Куанышу Аичановичу о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, взыскание судебных расходов.
Основание производства экспертизы	Определение Карталинского городского суда Челябинской области от 24 января 2025г. Судья Маняпова Т.В.
Вид судебной экспертизы	Судебная
Тип судебной экспертизы	Первичная
Место производства экспертизы	Офис Карталинской группы ЮУТПП, г. Карталы, ул. Калмыкова, 6
Время производства экспертизы:	
- дата поступления в ЮУТПП	31.01.2025г.
- дата подписания Заключения	28.02.2025г.
Вопросы, поставленные перед экспертом:	<ol style="list-style-type: none">Какова рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 927 кв.м., расположенное по адресу Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, пом. 1 с кадастровым номером 74:08:4701018:328?Какова рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1395 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства магазина, местоположение: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, с кадастровым номером 74:08:4701018:331?
Объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту	<ul style="list-style-type: none">- Определение Карталинского городского суда Челябинской области от 24 января 2025г. Судья Маняпова Т.В.- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.08.2024г. № КУВИ- 001/2024-212846669 (помещение);- Выписка из Единого государственного реестра

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 026-05-00085

Дата выдачи заключения:	28.02.2025г.
Основание производства экспертизы	Определение о назначении судебной экспертизы от 24.01.2025г., вынесенное судьей Карталинского городского суда Челябинской области Маняповой Т.В. Дело № 2-57/2025.

г. Карталы 2025г.

Регистрационный номер № 758 в реестре оценщиков «СМАО», дата включения в реестр 07 сентября 2007г. (адрес «СМАО»: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8а, помещение ХХХIII, 7 этаж)

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041106-1 от 10.07.2024г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения «Федеральный ресурсный центр» от 10.07.2024г. № 359, действителен до 10.07.2027г.

Полис-оферта обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8191R/776/50019/24, срок действия договора с 20.04.2024г. до 19.04.2025г., выдан АО «АльфаСтрахование» 09.04.2024г. (страховая сумма 30 000 000,00 рублей).

Подпись эксперта:

Мне, сотруднику Союз «Южно-Уральской торгово-промышленная палата», в связи с поручением произвести экспертизу по делу № 2-57/2025 начальником Управления по работе с территориями, вице-президентом Ковыляевым В.М. разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные ст. 55 АПК РФ.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупреждены.

Эксперт

T.B. Голова

недвижимости об объекте недвижимости от 22.08.2024г. № КУВИ- 001/2024-212846675 (земельный участок).

Ходатайства эксперта

Нет

Значимые обстоятельства дела

Экспертиза проводится для целей установления рыночной стоимости имущества

Участники процесса, присутствовавшие при производстве судебной экспертизы

Не присутствовали

Дата и место обследования объекта экспертизы

Объекты экспертизы осмотрены 10.02.2025 г. с 16.00 ч. до 16.30 ч. местного времени по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, экспертом Головой Т.В. в присутствии представителя ответчика Абенова Д.К.

Приборы, используемые экспертом:

Цифровой фотоаппарат «Sony», письменные принадлежности.

Сведения об экспертной организации:

СОЮЗ «ЮЖНО – УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА»

454080, г. Челябинск, ул. С. Кривой, 56

ИНН 7451016239 КПП 745101001

ОГРН 1027400000649 от 23.10.2002г.

Тел. +7(351)266-18-16, факс +7(351)265-41-32

E-mail: mail@tpp74.ru. Website: www.tpp74.ru, ютпп.пф

Карталинская группа Союз «Южно-уральская торгово-промышленная палата»

457351, РФ, Челябинская область, г. Карталы, ул. Калмыкова, 6, этаж 3

Тел./факс +7(35133) 2-10-65

E-mail: krt@tpp74.ru. Website: www.krt.tpp74.ru

Аттестат аккредитации экспертной организации Торгово-промышленной палаты Российской Федерации регистрационный №18/6 выдан 29 сентября 2022г. (действителен до 29 сентября 2025г. Протокол № 107).

Сведения об эксперте:

ГОЛОВА ТАТЬЯНА ВИКТОРОВНА

Образование высшее товароведческое, оценочное

Занимаемая должность - Руководитель Карталинской группы, оценщик 1 категории, ведущий эксперт ЮУТПП

Трудовой договор № 14/2004 от 16.11.2004г., дополнительное соглашение 01/2007 от 23.03.2007г., стаж работы в оценочной деятельности с ноября 2004г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983554, от 02.02.2007г., выдан Московской финансово промышленной академией, регистрационный номер 0005.

Удостоверение о повышении квалификации № 772400777726 по дополнительной профессиональной программе «Судебная экспертиза», регистрационный номер 0041/2015, дата выдачи 15.02.2015г.

Удостоверение о повышении квалификации АНОДПО «Международный институт менеджмента объединений предпринимателей» № 5939 от 10.10.2019г. по программе «Основы судебной экспертизы».

Удостоверение о повышении квалификации АНОДПО «Международный институт менеджмента объединений предпринимателей» № 6580 от 13.03.2020г. по программе «Судебная экспертиза в области промышленных товаров».

Член «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов – оценщиков».

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Исследование проводилось по Определению Карталинского городского суда Челябинской области от 24 января 2025г., на основании предоставленных эксперту материалов дела и визуального осмотра объекта экспертизы.

Методы исследования:

- логические - путем анализа и сопоставления полученных данных и нормативной правовой документации;
- эмпирические - квалифицированное наблюдение, сопоставление;
- расчетные.

РАЗДЕЛ 1. ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ВОПРОСУ

1.1 Обстоятельства дела

ПАО «Сбербанк» обратилось в суд с иском, с учетом уточнения и определения Карталинского городского суда Челябинской области от 22 января 2025 года, к индивидуальному предпринимателю Абеновой К.С., индивидуальному предпринимателю Абенову К.А. о взыскании солидарно задолженности по кредитному договору № 8597501XON1Q2ROGL2UZ6P от 08 октября 2021 года в размере 9 160 208,02 рублей, в том числе просроченный основной долг - 8 900 000 рублей, просроченные проценты – 249 601,24 рублей, неустойка за просроченный основной долг - 5 200 рублей, неустойка за просроченные проценты - 5 406,78 рублей;

об обращении взыскания по кредитному договору № 8597501XON1Q2ROGL2UZ6P от 08 октября 2021 года на предмет залога по договору залога № 8597501XON1Q2ROGL2UZ6P302 от 08 октября 2021 года, залогодатель - индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Абенов К.А.:

трактор Беларус 82.1; марка: Беларус; 82.1, год выпуска: 2018; номер рамы Y4R900Z01J1105369, с установлением начальной продажной цены в размере 680 250 рублей, способ реализации заложенного имущества - продажа с публичных торгов;

трактор Беларус 82.1; марка: Беларус; 82.1, год выпуска: 2018; номер рамы Y4R900Z01J1103474, с установлением начальной продажной цены в размере 680 250 рублей, способ реализации заложенного имущества - продажа с публичных торгов;

об обращении взыскания на предмет ипотеки по договору ипотеки № 8597501XON1Q2ROGL2UZ6P303 от 10 ноября 2021 года, правообладатель - Абенова К.С.:

2/3 доли в нежилом помещении, площадью 927 м2, кадастровый номер 74:08:4701018:328, расположенном по адресу: Челябинская область, район Карталинский, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, пом. 1, с установлением продажной цены в размере 5 468 220 рублей, способ реализации заложенного имущества - продажа с публичных торгов;

земельный участок 2/3 доли, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 74:08:4701018:331, общая площадь 1 395 м2, расположенный по адресу: Челябинская область, район Карталинский, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, пом. 1, с установлением продажной цены в размере 287 760 рублей, способ реализации заложенного имущества – продажа с публичных торгов;

о взыскании судебных расходов по оплате государственной пошлины в размере 66 000 рублей.

В судебное заседание представитель истца ПАО «Сбербанк», ответчик индивидуальный предприниматель Абенова К.С., её представители Абенов Д.К., Куликова И.А., Тимошин Г.А., ответчик индивидуальный предприниматель Абенов К.А., его представители Куликова И.А., Тимошин Г.А., третье лицо финансовый управляющий Пивоваров А.А. не явились, о слушании дела извещены надлежащим образом.

В суд от представителя ответчика индивидуального предпринимателя Абеновой К.С. - Куликовой И.А. поступило ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы по

СОДЕРЖАНИЕ

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	6
РАЗДЕЛ 1. ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ВОПРОСУ	6
1.1 Обстоятельства дела	6
1.2 Основные понятия	7
1.3. Подходы оценки	8
1.4. Исследовательская часть	8
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ К ЭКСПЕРТИЗЕ	9
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА	14
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости за 2024 год.	14
3.2 Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе	19
3.3 Общая характеристика Карталинского района	22
РАЗДЕЛ 4 ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	26
4.1 Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 927 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а	26
4.2 Выбор методов определения стоимости	27
4.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода	30
4.4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	42
4.5 Обобщение результатов расчетов различными подходами оценки	52
ВЫВОДЫ ПО ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ	55
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 1: КОПИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ О НАЗНАЧЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 3: ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЭКСПЕРТА	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 4: ФОТОМАТЕРИАЛЫ	98

–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;
–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».

Определить рыночную стоимость возможно с помощью набора методов в рамках трех традиционных подходов: затратного, сравнительного и доходного, описание которых делается в соответствии с действующими федеральными Стандартами оценки. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

1.3. Подходы оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 возможно использование трех общепринятых подходов: доходного, сравнительного и затратного:

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
 - Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;
 - Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в заключение эксперта.

1.4. Исследовательская часть

На разрешение эксперта поставлены вопросы:

- 1) Какова рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 927 м2, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, пом. 1, с кадастровым номером 74:08:4701018:328?
- 2) Какова рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1395 м2, категория земель - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства магазина, местоположение: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1 а, с кадастровым номером 74:08:4701018:331?

Последовательность действий эксперта:

- изучение предоставленных судом материалов дела;
- осмотр объекта экспертизы, фотофиксация;
- оценка фактического состояния объекта экспертизы;

определению рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом залогов, по требованиям истца об обращении взыскания на заложенное имущество.

В суд по заявленному стороной ответчика ходатайству, от истца поступило возражение со ссылкой на то, что денежные средства на проведение экспертизы не внесены на депозит суда.

В силу ст. 79 Гражданского процессуального кодекса РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла суд назначает экспертизу.

Суд находит ходатайство стороны ответчика подлежащим удовлетворению.

Судом направлены запросы в экспертные учреждения о сроках и стоимости экспертизы по поставленным судом вопросам. С учетом поступивших ответов, сроков и стоимости экспертизы, а также квалификации экспертов, исходя из предмета заявленного спора, суд полагает возможным назначить по делу судебную экспертизу, производство которой поручить эксперту Головой Татьяне Викторовне.

Ответчиком индивидуальным предпринимателем Абеновой К.С. внесены денежные средства на депозит суда для проведения экспертизы в размере 36 000 рублей.

Согласно ст. 216 п. 3 Гражданского процессуального кодекса РФ суд вправе в данном случае приостановить производство по настоящему делу до получения результатов экспертизы.

Руководствуясь ст.ст. 79, 80, 84-86, 216 п.3, 224, 225 ГПК РФ суд,

определил:

Назначить по данному делу судебную экспертизу, производство которой поручить эксперту Головой Татьяне Викторовне (Карталинская группа Союза «Южно-уральская торгово-промышленная палата», адрес: Челябинская область, г. Карталы, ул. Калмыкова, д. 6, 3 этаж).

На разрешение эксперта поставить вопросы:

- 1) Какова рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 927 м2, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, пом. 1, с кадастровым номером 74:08:4701018:328;
- 2) Какова рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1 395 м2, категория земель - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства магазина, местоположение: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1 а, с кадастровым номером 74:08:4701018:331.

В распоряжение эксперта предоставить копию гражданского дела № 2-57/2025.

1.2 Основные понятия

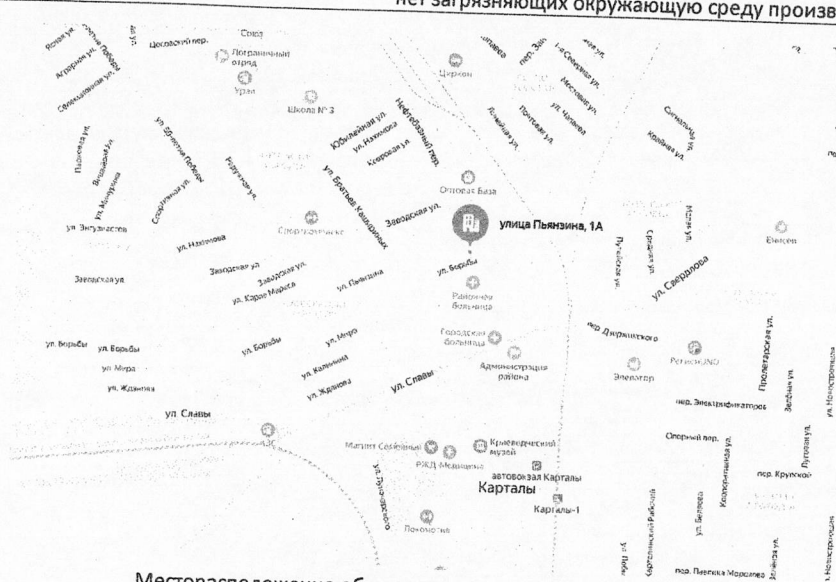
Согласно Определению суда определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества.

Понятие "рыночной стоимости", используемое в настоящем заключении, определяется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998г. следующим образом:

«... под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки 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;

Наименование характеристик	Значения характеристик объекта оценки
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Асфальтированные дороги
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Экологическая обстановка	Экологическая ситуация в данном микрорайоне оценивается как удовлетворительная, так как рядом нет загрязняющих окружающую среду производств.



Месторасположение объекта экспертизы на карте г. Карталы

- установление количественных и качественных характеристик объекта экспертизы;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения экспертизы;
- анализ сегмента рынка, к которому относится объект экспертизы;
- анализ применимости общепринятых подходов при определении рыночной стоимости;
- выбор методов расчетов рыночной стоимости в рамках традиционных подходов и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов, и определение итоговой величины стоимости объекта экспертизы.

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ К ЭКСПЕРТИЗЕ.

Основная цель данного этапа работы состоит в представлении исчерпывающих и однозначно характеризующих качественных и количественных характеристиках объекта экспертизы и окружающей среды, в выявлении всех достоинств и недостатков объекта, которые существенно влияют на величину оцениваемого показателя.

Описание оцениваемых объектов осуществляется на основании осмотра, предоставленных документах, имеющихся в деле, из средств массовой информации.

Источники информации для установления качественных и количественных характеристик

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики

Предоставленные документы в материалах дела	<ul style="list-style-type: none"> - Определение Карталинского городского суда Челябинской области от 24 января 2025г. Судья Маняпова Т.В. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.08.2024г. № КУВИ- 001/2024-212846669 (помещение); - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.08.2024г. № КУВИ- 001/2024-212846675 (земельный участок).
---	---

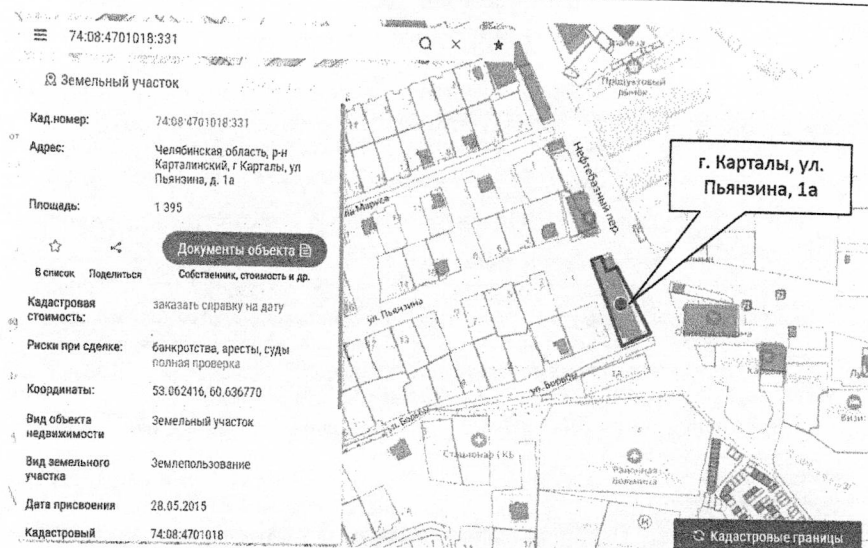
ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:

Нежилое помещение, общей площадью 927,0 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а.

Таблица 2.1. Характеристика местоположения объекта экспертизы

Наименование характеристик	Значения характеристик объекта оценки
Округ, микрорайон	Район «Районной больницы», пер. Нефтебазный, г. Карталы
Преобладающая застройка микрорайона	Жилой сектор, торговые и производственные объекты
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная: маршрутное такси, личный транспорт.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Район расположения объекта характеризуется средней социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от объекта расположены жилые дома индивидуальной постройки и многоэтажные дома, магазины, автомойка, районная больница, заправочная станция, оптовая база.

средним уровнем грунтовых вод. Участок застроенный.



Ограничение прав и обременение объекта

Ипотека в силу закона.
2/3 доля в праве – дата регистрации 18.10.2021г. № государственной регистрации 74:08:4701018:328-74/121/2021-10, срок действия с 18.10.2021г. 120 месяцев с даты заключения кредитного договора.
1/3 доля в праве - дата регистрации 20.10.2021г. № государственной регистрации 74:08:4701018:328-74/121/2021-11, срок действия с 20.10.2021г. по 08.10.2031г.

Этажность дома	1
Год ввода в эксплуатацию	Не установлен
Материал наружных стен	Сэндвич-панели
Крыша	Металлическая
Материал внутренней отделки	Стены – металлические листы сэндвич-панели; потолок – металлические-панели, полы керамическая плитка, линолеум, оконные проемы – пластиковые стеклопакеты, дверные проемы пластиковые, дверь запасного входа металлическая.
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, водоснабжение - центральное, канализация, отопление - центральное.
Площадь общая, кв. м:	927 кв.м.
Вид из окон	На пер. Нефтебазный
Данные о перепланировке	Отсутствуют

Таблица 2.3. Характеристика земельного участка	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	74:08:4701018:331
Кадастровая стоимость	1972097,55 руб.
Площадь земельного участка, кв.м.	1395,0 кв.м.
Местоположение	Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а
Вид права	Собственность: Абенова Кутэбике Сабржановна – 2/3 доли в праве; Абенова Кутэбике Сабржановна – 1/3 доли в праве
Ограничение прав и обременение объекта	Ипотека в силу закона. 2/3 доля в праве – дата регистрации 18.10.2021г. № государственной регистрации 74:08:4701018:328-74/121/2021-10, срок действия с 18.10.2021г. 120 месяцев с даты заключения кредитного договора. 1/3 доля в праве - дата регистрации 20.10.2021г. № государственной регистрации 74:08:4701018:328-74/121/2021-11, срок действия с 20.10.2021г. по 08.10.2031г.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для строительства магазина
Состояние земельного участка (форма, ландшафт и т.д.)	Земельный участок многоугольный по форме, ровный по поверхности, сложенный из грунтов с хорошими физико-механическими свойствами,

1. Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

2. На территории Челябинской области отсутствуют, какие-либо межнациональные конфликты;

3. Законодательная деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно сделать вывод об отсутствии влияния политических факторов на стоимость объектов оценки.

Вывод: В условиях, сегодняшней государственной политики, говорить о наличии каких-либо политических факторов не приходится. Но все же определенные факторы, риски присутствуют, а именно в вопросах обеспечения прозрачных, не занимающих длительное время процедур получения исходной разрешительной документации. Существенных подвижек в этом направлении нет. Реализация большинства проектов в этой «административно чувствительной» сфере напрямую зависит от взаимоотношений между местными властями и предпринимателями. В условиях отсутствия четких, регламентированных законами процедур согласования отдельных стадий инвестиционного проекта, для получения необходимой исходно разрешительной документации потребуется несколько лет.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать стоимость объекта оценки на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2024 год.

Объем ВВП России за 2024 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 200 039,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2023 г. составил 104,1%.

Индекс дефлятор ВВП за 2024 г. по отношению к ценам 2023 г. составил 108,9%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2024г. по сравнению с 2023 г. составил 104,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 107,5%.

Индекс промышленного производства в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 108,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 99,1%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 108,5%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 114,0%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. в 2024 г. по сравнению с 2023г. составил 104,2%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,4%

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 105,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,3%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,4%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 83,5%.

РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Стоимость товаров и услуг на рынке определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. В первую очередь следует выявить и проанализировать все факторы текущей рыночной ситуации, которые могут влиять на величину стоимости. К числу подобных факторов относятся социально-экономические характеристики среды нахождения объекта оценки. Таким образом, основные задачи, возникающие при анализе рыночной ситуации:

- определение тенденций основных макро- и микроэкономических показателей, влияющих на изменения экономической ситуации;
- определение текущего и перспективного позиционирования объекта оценки на рынке с учетом прогнозов изменения экономической ситуации.

Решение этих задач возможно посредством экономических исследований:

- анализа социально-экономической ситуации в регионе;
- анализа соответствующего сегмента рынка.

Перечисленные вопросы рассматриваются в настоящем разделе.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости за 2024 год.

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы монополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 99,9%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8 902,9 млрд рублей, в декабре 2024г. - 311,9 млрд рублей.

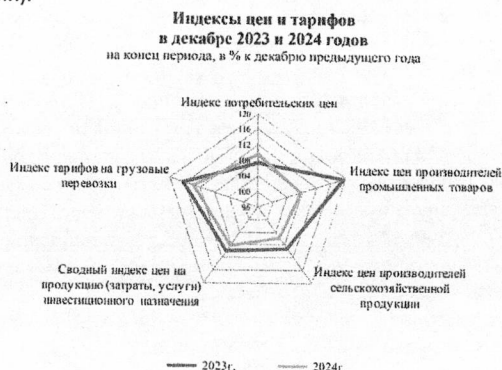
Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2024 г. составил 16 780,1 млрд рублей, или 102,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2023 г., в декабре 2024 г. - 2 490,1 млрд рублей, или 107,5% к соответствующему периоду предыдущего года. Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2024 г. зданий 95,7% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В декабре 2024 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 13,8 тыс. жилых домов. Всего построено 245,1 тыс. новых квартир. В 2024г. возведено 14,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 461,3 тыс. жилых домов. Всего построено 1358,9 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 62,3 млн кв. метров, или 57,8% от общего объема жилья, введенного в 2024 году.

Оборот розничной торговли в 2024 г. составил 55 589,1 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к 2023 г., в декабре 2024 г. - 5 674,2 млрд рублей, или 105,2% к уровню соответствующему периоду предыдущего года.

В 2024 г., по предварительным данным, **населению было оказано платных услуг** на 17 210,8 млрд рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к 2023 г., в декабре 2024 г. - на 1 572,2 млрд рублей, или 102,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Демография организаций. В 2024 г. зарегистрировано 228,6 тыс. организаций (в 2023 г. - 254,5 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 226,0 тыс. (в 2023 г. - 273,9 тыс. организаций).



В декабре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 101,3%, в том числе на продовольственные товары - 102,6%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2024 г. составил 101,0%, с начала года - 108,9% (в декабре 2023 г. - 100,4%, с начала года - 106,8%).

В декабре 2024 г. **цены на продовольственные товары** выросли на 2,6% (в декабре 2023 г. - на 1,5%).

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 97,9%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,8%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 103,1%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,0%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 118,0%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 134,7%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 100,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,3%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,4%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,3%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 98,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,3%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 135,3%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 149,6%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 128,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 127,0%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 106,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 111,8%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 97,3%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 93,9%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 116,5%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 108,8%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 129,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 144,8%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 107,7%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,5%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 106,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 102,3%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,2%.

Пенсии. В декабре 2024 г. средний размер назначенных пенсий составил 21 096 рублей и по сравнению с декабрем 2023 г. увеличился на 7,4%.¹

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ						
	2023 г.	в % к 2022 г.	Среднегодовые темпы прироста 2023 г.			
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	200 630,4 ¹⁾	106,1 ¹⁾				106,1
Реализованные промышленные предприятия		107,3 ²⁾				106,1
1) По данным Росстата.						
2) По данным Росстата.						
	Динамика показателей 2023 г.	в % к 2022 г.	Среднегодовые темпы прироста 2023 г.			
Известности в основной капитал, млрд рублей	24 984,7	106,6				110,8
II Развитие экономики и социальная сфера						
	2023 г.	в % к 2022 г.	Среднегодовые темпы прироста 2023 г.		Среднегодовые темпы прироста 2022 г.	
			в % к 2023 г.	в % к 2022 г.	в % к 2023 г.	в % к 2022 г.
Надлежащее качество товаров и услуг по основным видам деятельности	104,8		107,5	116,0	105,7	111,9
Износ основных фондов промышленности	116,5		108,2	115,0	104,3	110,0
Потребность населения в жилье, кв. м на 1000 человек	8 707,9	96,8	311,9	83,4	57,1	100,2
Вода в системе водоснабжения, млн м ³ общей сложности жилых помещений	107,8	97,6	13,0	86,9	221,6	107,5
Транспортная инфраструктура, млн т·км	5 575,7	106,4	494,4	104,1	100,4	99,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 524,8	95,7	222,1	106,2	109,6	93,6
Объем розничной торговли, млрд рублей	55 534,1	107,5	5 674,3	105,2	116,3	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	17 210,8	103,3	1 572,2	102,1	106,4	106,8
Износ сетей коммунального назначения, млрд рублей	109,5		109,5	101,3	105,9	107,4
Износ сетей коммунального назначения, млрд рублей	112,1		107,9	100,4	104,0	119,2
Общая численность безработных (по формуле 15-го и 16-го), млн человек	1,0 ³⁾	75,8	1,4	78,1	99,5	81,3 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн человек	0,4 ³⁾	71,6	0,3	69,2	107,0	75,9
3) По данным на 1-е июля.						
4) По данным Росстата (с учетом данных ВПН-2020)						
	На конец 2023 г.	в % к началу 2023 г.	Динамика показателей 2023 г.	в % к началу 2023 г.	Среднегодовые темпы прироста 2023 г.	
			в % к началу 2023 г.	в % к началу 2023 г.	в % к началу 2023 г.	в % к началу 2023 г.
Среднегодовая численность занятых в основной деятельности организаций	86 390	111,8	117,8	115,2		113,8
постоянная часть, человек						
реальная			107,3	108,7		107,2

3.2 Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе.

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. Челябинская область располагается между Европой и Азией. В силу нахождения на юге Урала и территориальной близости к Республике Казахстан, она обладает всеми возможностями для развития промышленности и сельского хозяйства. Регион достиг высокой степени индустриально-аграрного развития, специализируясь на чёрной металлургии, машиностроении и мясо-молочном животноводстве. 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

Цены на непродовольственные товары в декабре 2024 г. увеличились на 0,8% (в декабре 2023г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2024 г. выросли на 0,2% (в декабре 2023 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2024 г. составила 23 780,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,3% (с начала года - на 11,1%).

Рынок жилья. В IV квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,6% и 102,5%. На первичном рынке жилья цены выросли от 0,6% на квартиры среднего качества (типовые) до 4,9% на элитные квартиры. На вторичном рынке повышение цен составило от 0,1% на квартиры низкого качества до 6,8% на элитные квартиры.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,2%, в обрабатывающих производствах - 100,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,0%.

В декабре 2024 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 103,8%, в том числе в растениеводстве - 105,1%, в животноводстве - 103,1%.

В декабре 2024 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,7%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,9%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,8%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2024г., по предварительным данным, составил 100,7 %.

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц в IV квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом, по предварительным данным, составил 100,9%.

На конец ноября 2024 г. **суммарная задолженность по обязательствам организаций**, по оперативным данным, в целом по России составила 260 798,3 млрд рублей, из нее просроченная - 5 733,7 млрд рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец ноября 2023 г. - 2,2%, на конец октября 2024 г. - 2,3%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2024 г., по оперативным данным, составила 134 789,8 млрд рублей, в том числе просроченная - 340,6 млрд рублей, или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец ноября 2023 г. - 0,4%, на конец октября 2024 г. - 0,3%).

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 декабря 2024 г. составил 111 025,2 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 декабря 2023 г. на 20,0%, по сравнению с 1 ноября 2024 г. - на 1,9% при увеличении потребительских цен на 8,9% и на 1,4% соответственно.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец декабря 2024 г. составил 23 023,0 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2023 г. на 15,3%, по сравнению с концом ноября 2024 г. - на 10,1%.

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2024 г. по сравнению с 2023 г. увеличились на 8,4%, в IV квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 8,6%.

Зароботная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2024 г. составила 86 399 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,8%.

¹ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>

В настоящее время активно разрабатывается одно из крупнейших в России месторождений каолиновых глин около поселка Новокаолиновый.

Туризм и достопримечательности. В Карталинском районе располагается три памятника природы областного значения: гидрологический - Безымянное озеро, геологический Анненская копь и ботанический Джабык-Карагайский бор. На территории Карталинского района располагается Анненский государственный природный биологический заказник Челябинской области.

г. Карталы¹ — город в Челябинской области России. Административный центр Карталинского района. Население 26 679 чел. (2023). Крупный железнодорожный узел, связывает Казахстан с Российской Федерацией. Город расположен в 316 км к югу от областного центра — Челябинска, в 169 км от Магнитогорска, в 190 км к юго-западу от Троицка, в 376 км к западу от Костаная и в 1850 км к востоку от столицы России Москвы. Название поселения происходит от реки Карталы-Аят, гидроним имеет тюркское происхождение, где «карталы» — чёрная ива, а «аят» — родоплеменная группа казахов и мужское личное имя. Посёлок Карталы возник в 1914—1915 годы рядом с казачьим селом Полтавка в ходе строительства Троицко-Орской железной дороги. С 17 апреля 1944 года являлся городом районного подчинения, с 1963 года имеет статус города областного подчинения и районного центра. Город с юго-запада примыкает к посёлку Полтавскому, который, как и его соседи: Бреды и Варна, был основан в 1843 году, когда по указу Комитета министров Российской империи началось заселение и освоение так называемого Новолинейного района, образованного между рекой Урал на западе и новой оборонительной линией, продолженной от Орской крепости до редута Березовского на востоке. Стоял посёлок вдали от дорог, на опушке Джабык-Карагайского бора. В 70-е годы XIX века учёным-геологом А. П. Карпинским произведена разведка угля в районе. Наличие полезных ископаемых предопределило строительство железной дороги. 1917 год считается годом рождения железнодорожной станции Карталы. Населённый пункт состоял из небольших островков: станция Карталы с тремя железнодорожными путями и восемью домиками, скопище землянок вокруг четырёх шахт, каменноугольный рудник «Пионер» и село Полтавка. Между этими островками вилась линия железной дороги.

Население.

Численность населения									
1939 ^[7]	1959 ^[8]	1967 ^[7]	1976 ^[9]	1978 ^[10]	1989 ^[11]	1992 ^[7]	1996 ^[7]	1998 ^[7]	
13 700	↗33 917	↗40 000	↗42 801	↘38 905	↘37 132	↘36 900	↘30 400	↘30 500	
2000 ^[7]	2001 ^[7]	2002 ^[12]	2003 ^[7]	2006 ^[7]	2008 ^[7]	2007 ^[7]	2008 ^[7]	2009 ^[13]	
↘30 400	↘30 300	↘29 908	↘29 900	↘26 900	↗29 400	↘28 900	↘28 800	↘28 851	
2010 ^[14]	2011 ^[15]	2012 ^[16]	2013 ^[17]	2014 ^[18]	2016 ^[19]	2016 ^[20]	2017 ^[21]	2018 ^[22]	
↗29 131	↘29 065	↘28 875	↘28 763	↘28 757	↘28 703	↘28 697	↘28 577	↘28 607	
2019 ^[23]	2020 ^[24]	2021 ^[25]	2023 ^[2]						
↘28 442	↘28 227	↘27 103	↘26 679						

В мае 1964 года в трёх километрах на юго-запад от г. Карталы в специально построенном посёлке Солнечном (Карталы-6) была сформирована Карталинская оперативная группа, которая в апреле 1965 года была переформирована в 59-ю ракетную дивизию (в/ч 68547). За четыре последующие года сюда были передислоцированы ещё 6 ракетных полков. 8 июня 1970 года дивизия вошла в состав 31-й Оренбургской ракетной армии (в/ч 29452). На боевом дежурстве стояли семь полков, вооружённых моноблочными межконтинентальными ракетами Р-36 (SS-9), техническая ракетная база (ТРБ), вертолётная эскадрилья и узел связи. Каждый полк имел на вооружении шесть шахтных пусковых установок (ШПУ). Перевооружение 1-го ракетного полка в 1975 году на Р-36М одновременно увеличило число ШПУ до десяти. К 1982 году закончилась модернизация

Троицкого, Орского, Магнитогорского и Тобольского; автомобильные дороги ведут в Челябинск, Магнитогорск, в Оренбургскую область и республику Казахстан.

Карталинский район расположен в юго-восточной части Челябинской области, протяжённость с юга на север - 85 км (от 52°42' до 53°27' с. ш.), с запада на восток - 89 км (от 52°42' до 61°05' в. д.). Центр Карталинского района: Карталы.

Карталинский район имеет общие границы с шестью районами области: Брединский, Кизильский, Агаповский, Нагайбакский, Чесменский, Варненский и участок государственной границы с Республикой Казахстан. Общая протяжённость границ района 362 км.

Площадь земель в границах Карталинского района составляет 473672 га. Карталы расположен на юге Челябинской области в 215 км от областного центра, занимает площадь - 8613 га.

Карталинский муниципальный район состоит из 47 населённых пунктов. Наиболее крупные населённые пункты (число жителей, тыс. человек): Село Анненское -2,4; Посёлок Центральный-1,4; Посёлок Новокаолиновый-1,4; Посёлок Снежный-1,4; Село Неплюевка-1,2; Посёлок Южно-Степной-1,1.

Карталинский муниципальный район расположен в 1В климатическом районе для строительства. Расчётная глубина промерзания грунтов составляет 1,9 м. Средняя глубина промерзания 135 см в г. Карталы. Максимальная глубина промерзания - 198 см. Расчётная температура наиболее холодной пятидневки составляет минус 36°С.

На территории района преобладает континентальный климат с недостаточным увлажнением. Суммарная солнечная радиация, важнейший климатообразующий фактор, равна 105 ккал/см3. Минимум приходится на январь (-44°С), а максимум на июль (+39°С). В среднем за год в районе бывает 41 ясный и 129 пасмурных дней, остальные 195 дней стоит погода с переменной облачностью.

Геологические особенности, рельеф, земельные и лесные ресурсы

Геологическое строение Карталинского района обусловлено разнообразием горных пород: осадочных (известняки, доломиты, глины), вулканических (серпентиниты, базальты), метаморфических (опалы, графит, аргиллит). Эти породы выходят на поверхность или располагаются на небольших глубинах.

Рельеф, в основном, равнинно-увалистый, незначительно расчленённый речными долинами. Район находится в зоне Зауральского пенеплена. Его общее понижение и выравнивание происходит в восточном направлении. Самая высокая точка района - 460 м находится западнее посёлка Джабык, а самая низкая - восточнее посёлка Чеголок - 238 м.

Большая часть территории в орографическом отношении благоприятна для промышленного и гражданского строительства, механизированного ведения сельского хозяйства.

Использование земель площадью 274719 га, в которую входят земли поселений, промышленности, транспорта, сельскохозяйственного назначения.

Земли сельхозназначения - 318862 га, 67,3 %

Земли поселений - 10481 га, 2,2 %

Земли промышленности - 7247 га, 1,5 %

Земли особоохраняемых территорий - 342 га, 0,1 %

Земли лесного фонда - 123233 га, 26 %

Земли запаса - 13507 га, 2,9 %

Экономика, полезные ископаемые. Район богат полезными ископаемыми. В разные годы проводилась добыча золота и угля, хромита и графита. Кроме того, разведаны месторождения антрацита, меди, известняка, пьезокварца, горного хрусталя, жильного кварца, мрамора и гранита, декоративного камня габбро, сырья для производства высококачественного цемента.

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8B>

соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 для оценки имущества возможно использование трех подходов:

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

4.2 Выбор методов определения стоимости

Затратный подход.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Определение стоимости затрат на строительство объекта.
 - Расчет выявленных видов устаревания
 - Оценка рыночной стоимости земельного участка при наличии прав на него.
 - Расчет итоговой стоимости объекта оценки с корректировкой на величину накопленного устаревания с последующим увеличением на стоимость земельного участка.
- Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём строения, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа строения в целом и «вычленения» стоимости единицы площади объекта оценки приведёт к большой погрешности при вычислениях. К тому же сумма затрат на воспроизводство объектов обычно не отражает реальной рыночной стоимости такого объекта, на который установился высокий покупательский спрос.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения при определении рыночной стоимости объекта экспертизы.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена его способностью приносить доход в будущем.

Таким образом, настоящая оценка подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Расчет стоимости осуществляется посредством методов прямой капитализации или дисконтированных потоков наличности. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

последнего полка, включавшая углубление и переоборудование ШПУ, строительство новых, значительно более защищённых командных пунктов. Концентрация мощи стала настолько велика, что дивизия имела второе неофициальное название: «Техасско-Далласская». Самый первый в эпоху перестройки телемост с американцами показал, что Карталинская дивизия была у них на слуху. К 1989 году произошло плановое перевооружение на новые РК Р-36МУТТХ, оснащённые 10 боевыми блоками каждая. Договоры СНВ-II и СНП внесли окончательную ясность в судьбу дивизии, много лет бывшей основой ядерных сил сдерживания. С 2001 по 2005 годы один за другим были сняты с боевого дежурства и расформированы все ракетные полки, шахты взорваны и к 24 мая 2005 года дивизия расформирована полностью. Экономика города строится, в первую очередь, на работе узла Южно-Уральской железной дороги, который является градообразующим предприятием города. В городе имеется элеватор, выпускающий хлебобулочную продукцию. Предприятия лёгкой промышленности и торговли, щебёночный завод ООО «Строительный камень», АО «Михеевский горно-обогатительный комбинат», завод «Микроамрамор». Карталы — крупный железнодорожный узел. Город связан железными дорогами с Челябинском, Магнитогорском, Орском и Астаной. В нём функционирует железнодорожный пункт пропуска через границу, обслуживающий граждан всех стран мира. Через город проходит газопровод Бухара — Урал.

РАЗДЕЛ 4 ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.

4.1 Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 927 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а.

Общие понятия. Определяемая стоимость.

Согласно определению суда подлежит установить рыночную стоимость.

Понятие «рыночной стоимости», используемое в настоящем отчете определяется в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» следующим образом:

«... под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов,
- 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».

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, соответствия, ожидания. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность субъектов рынка, дефицитность (или избыточность) предложения и т.д. Таким образом, рыночная стоимость отражает текущее

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.

Для расчета стоимости оцениваемого объекта корректно применить метод прямой капитализации, поскольку имеется история хозяйственной деятельности, организованная на объекте, здание обладает сроком потенциальной экономической жизни, есть предпосылки к дальнейшей коммерческой деятельности. В прогнозе доходы от потенциальной аренды за прогнозный период не будут значительно меняться.

Доход от использования объекта недвижимости и выручка от его перепродажи капитализируются в текущую стоимость, которая и будет представлять собой рыночную стоимость объекта. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Основой метода является тот факт, что в условиях свободного и конкурентного рынка отношения значений арендного дохода к ценам продажи для каждого из выявленных объектов недвижимости одинакового использования распределяются вокруг определенной величины, которая и является основным индикатором для выбора ставки капитализации.

Процедура капитализации предполагает, что инвестор получит возврат инвестиций и удовлетворяющий его доход на вложенные инвестиции. Исходя из этого принципа, рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется как текущая стоимость будущего потока доходов, вытекающих из прав владения объектом.

Метод прямой капитализации переводит величину годового денежного потока в показатель стоимости недвижимости, при этом расчет стоимости ведется по формуле:

$$TC = \frac{ДП}{R}, \quad (4.1)$$

где TC — текущая стоимость прав на получение дохода,

$ДП$ — годовой денежный поток,

R — ставка капитализации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Анализ доходов от эксплуатации объекта для расчета потенциального валового дохода.
- Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода.
- Прогноз расходов на эксплуатацию объекта.
- Определение чистого операционного дохода за год.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет чистой текущей стоимости денежных потоков на дату оценки.

Оценка недвижимости по ее доходности предполагает принцип замещения, согласно которому потенциальный покупатель не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса аналогичен доходу, полученному от сдачи помещения в аренду. Характер использования помещений для сдачи их в аренду принимается исходя из наиболее эффективного их использования.

ликвидность и инвестиционный менеджмент (условия по управлению инвестициями в оцениваемый объект).

Для условий российского рынка ставка дисконта рассчитана по формуле:

$$i = iq + \sum_{n=1}^n io \quad (4.3)$$

где: iq – безрисковая ставка процента, %;

io – поправка на ликвидность, менеджмент, особенные и несистематические риски и т.д. %. Оценка недвижимости по ее доходности предполагает принцип замещения, согласно которому потенциальный покупатель не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

В данном Отчете, целью оценки является определение рыночной стоимости здания, характеризующей потребительскую стоимость объекта.

Сравнительный подход.

Методы сравнительного подхода основаны на сравнении объекта оценки с другими подобными объектами недвижимости, которые были недавно проданы (или выставлены на продажу).

Итак, учитывая специфику оценки рыночной стоимости данного объекта, необходимо применить сравнительный подход.

4.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

На основании анализа рыночных данных по сданным в аренду помещениям, обычной практикой является поиск арендаторов в начальный период эксплуатации и неполная загрузка сдаваемых в аренду площадей. Поэтому при расчете принят риск потерь, которые могут возникнуть при недозагрузке площадей, смене арендаторов, при неуплате или длительной задержке арендных платежей.

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные величины которых не зависит от степени загруженности помещения пользователями (налоги на имущество, страховые взносы), и переменные зависящие от степени загрузки здания (оплата коммунальных платежей и т.п.). Обычно эксплуатационные расходы включают в себя ниже перечисленные статьи: налог на имущество; земельный налог (арендная плата), коммунальные платежи, расходы на управление объектом; расходы на текущий ремонт, включающие затраты на ремонт инженерного оборудования, обновление быстроизнашивающихся элементов. Величина расходов определена на основании справочной информации собственника объекта, а также оценки данных по сопоставимым объектам.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Общий коэффициент капитализации включает в себя ставку дохода на капитал – процентную ставку (вложенные средства, первоначальные инвестиции) и ставку возмещения капитала.

Формула для расчета коэффициента капитализации имеет вид¹:

$$R = (i - g) * \frac{(1+i)^n}{(1+i)^n - (1+g)^n} \quad (4.2)$$

где: R – общая ставка капитализации, %;

i – ставка дисконта, %;

g – долгосрочные темпы роста, %

n – эффективный инвестиционный срок владения объектом.

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Расчет процентной ставки произведем методом кумулятивного построения. Суть метода заключается в прибавлении процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению, к ставке дохода на инвестиции, которые в сравнении с другим инвестиционными инструментами считаются безрисковыми. В российской оценочной практике в качестве очищенной от риска нормы прибыли обычно используют среднюю доходность по государственным краткосрочным облигациям или по банковскому валютному депозиту. Процентная ставка разбивается на отдельные компоненты. К безрисковой ставке добавляются премии (0-5%), в качестве которых в сделках с недвижимостью обычно рассматривают надбавки за несистематический риск (связанный с особенностями конкретной недвижимости),

¹ Лейфер Л.А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда» (http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm)

Примечание: выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33.

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.

Выборка объектов-аналогов для оцениваемого нежилого помещения, представлена в таблице 4.1.

Анализ состояния рынка продаж нежилых помещений в г. Карталы Челябинской области проведен по состоянию на январь 2025г.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого нежилого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагает, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

Сравнительный подход для оценки недвижимости представлен методом сравнения продаж (сопоставления пар).

Метод сравнения продаж базируется на сопоставлении и анализе информации о недавних сделках с аналогичными объектами недвижимости на рынке, как правило, за последние 3-6 месяцев. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога. Скорректированная цена позволяет сделать вывод, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. При наличии информации по большому числу сделок и предложений на продажу можно определить ценовые тенденции динамики рыночной стоимости объектов недвижимости.

Для определения значения рыночной стоимости (С_р) нежилых помещений на основании сравнительного подхода, сформирована выборка значений рыночных цен С_{рi} в границах рынка нежилых помещений - аналогов в г. Карталы:

$$C_p^a = \frac{\sum_{i=1}^n C_{oi}}{n} \quad (4.4)$$

где:

n – число значений (объём) выборки рыночных цен нежилых помещений - аналогов (n)

С_{р1}...С_{рn} - рыночная стоимость нежилых помещений - аналогов на дату оценки, руб.

При этом необходимым условием достоверности расчётных данных является соблюдение однородности выборки объекта оценки, которое контролируется расчётом коэффициента вариации V для малой выборки (n≤30) по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n \left(C_{oi} - \frac{\sum_{i=1}^n C_{oi}}{n} \right)^2}{n-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^n C_{oi}}{n}} \quad (4.5)$$

где: V - коэффициент вариации, полученный расчётным путём.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки нами использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

При введении корректировок Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 35%. Величина корректировки более 35% позволяет сделать вывод о том, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки.

Корректировки, величина которых составляет от 0% до 10%, вносятся Оценщиком экспертно, на основании проведенного анализа рынка объекта оценки и предоставленной информации от специалистов рынка недвижимости (эксперты аналитических компаний, специалисты агентств недвижимости, риэлторы и т.д.) и с использованием шкалы относительной важности представленной в таблице ниже.

При помощи «Таблицы относительной важности» оценщик может сравнить два объекта, дать им оценки типа "хороший", "приемлемый", "плохой", упорядочить несколько объектов по привлекательности, но обычно не может сказать, во сколько раз или на сколько один объект лучше другого. Другими словами, ответы оценщиков обычно измерены в порядковой шкале, являются ранжировками, результатами парных сравнений с другими объектами. Для того, чтобы формализовать оценки оценщиков, вводится специальная шкала оценок – шкала относительной важности.

Таблица 4.2. Шкала относительной важности (при сравнении двух объектов)

Интенсивность относительной важности	Определение
0 %	Равная важность
от 1 до 5%	Низкое превосходство одного над другим
от 5 до 10%	Умеренное превосходство одного над другим
более 10%	Существенное или сильное превосходство
2,3,4,6,7,8,9	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями

При внесении корректировки более 10% (за исключением корректировки на торг) Оценщик приводит методологию и сам расчет величины корректировки.

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2021 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (таблица 7, стр. 71) ценообразующие факторы, влияющие на стоимость нежилых помещений следующие:

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
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

В таблицах ниже представлены выборка сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

В Приложении к Отчету приведены копии материалов, содержащих предложения аналогов.

Таблица 4.1 Стоимость объектов – аналогов

№ аналога	Адрес	Описание аналога по данным собственников, полученные в результате телефонного интервьюирования	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
1.	Челябинская обл., г. Карталы, пер. Нефтебазный, 35	Продам торговый центр, первая линия, есть отдельный вход, чистовая отделка, высота потолков 4 м., отопление центральное, есть арендаторы.	1200,00	45999999,00	38333,00	https://www.avito.ru/kartaly/ko_mmercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1200_m_4179364198?context=H4sIAAAAAA AAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiI sb2NhbFBYaW9yaXR5IjItOjA7fQ sef2QfAAAA
2.	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Пушкина, 30	Продам Торговый комплекс "МАНГО" на первой линии в г. Карталы с отличным пешеходным трафиком. Вся площадь занята долгосрочными федеральными арендаторами. Земля и помещения в собственности. Собственная экономичная газовая котельная.	741,0	51500000,00	69501,00	https://www.avito.ru/kartaly/ko_mmercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_741_m_4132387031?context=H4sIAAAAAA AA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIs b2NhbFBYaW9yaXR5IjItOjA7fQ sef2QfAAAA
3.	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Ленина, 23А	Продам торговый комплекс на первой линии в г. Карталы с отличным пешеходным трафиком. Собственная газовое отопление. на 1 этаже находится магазин Находка (заключен договор длительной аренды). Земля и помещение в собственности. Торг.	1260,0	42000000,00	33333,00	https://www.avito.ru/kartaly/ko_mmercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4729800191?context=H4sIAAAAAA AA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIs b2NhbFBYaW9yaXR5IjItOjA7fQ sef2QfAAAA

17. Местоположение объекта*	Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д.1а	Челябинская область, г. Карталы, пер. Нефтебазный, 3Б	Челябинская область, г., Карталы, ул. Пушкина, 30	Челябинская область, г. Карталы, ул. Ленина, 23А																																																																															
18. Корректировка	-	0	0,74/0,89=-17%(0,83)	0																																																																															
19. Обоснование корректировки	<p>Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости нежилого помещения в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Существенными различиями являются расположение в границах внутри микрорайонов города: наличием социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, плотностью застройки территории, в котором расположен объект, спрос на объекты недвижимости. Местоположение объектов – аналогов № 1, 3 и объекта оценки сопоставимо. Аналог № 2 расположен в более привлекательном районе. Корректировка на основании справочника оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 133, таблица 51 (Приложение 2)</p> <p>Расшифровка критериев оценки местоположения</p> <table> <tr> <th rowspan="2">Критерий</th><th colspan="4">Соответствие критерию</th></tr> <tr> <th>Объект оценки</th><th>Объект – аналог №1</th><th>Объект – аналог №2</th><th>Объект – аналог №3</th></tr> <tr> <td>Близость к центру города и центрам деловой активности:</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- близость к центрам деловой активности;</td><td>+</td><td>+</td><td>+</td><td>+</td></tr> <tr> <td>- близость к крупным транспортным узлам, вокзалам и т.д.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Транспортная инфраструктура:</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- близость к транспортным магистралям;</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- близость к пешеходным зонам;</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- удобные подъездные пути;</td><td>+</td><td>+</td><td>+</td><td>+</td></tr> <tr> <td>- пешеходная доступность;</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- транспортная доступность до центра посёлка (на общественном транспорте, на автомобиле);</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Престижность окружения:</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- престижность района и конкретной улицы;</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- состояние и репутация ближайших объектов;</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- благоустройство территории (озеленение, состояние тротуаров, освещение и т. д.);</td><td>-</td><td>-</td><td>+</td><td>-</td></tr> <tr> <td>- инфраструктура района (наличие аптек, магазинов, в том числе супермаркетов, а также торговых центров; наличие и удобство предприятий сферы услуг, и т. д.);</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>				Критерий	Соответствие критерию				Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3	Близость к центру города и центрам деловой активности:					- близость к центрам деловой активности;	+	+	+	+	- близость к крупным транспортным узлам, вокзалам и т.д.					Транспортная инфраструктура:					- близость к транспортным магистралям;					- близость к пешеходным зонам;					- удобные подъездные пути;	+	+	+	+	- пешеходная доступность;					- транспортная доступность до центра посёлка (на общественном транспорте, на автомобиле);					Престижность окружения:					- престижность района и конкретной улицы;					- состояние и репутация ближайших объектов;					- благоустройство территории (озеленение, состояние тротуаров, освещение и т. д.);	-	-	+	-	- инфраструктура района (наличие аптек, магазинов, в том числе супермаркетов, а также торговых центров; наличие и удобство предприятий сферы услуг, и т. д.);				
Критерий	Соответствие критерию																																																																																		
	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3																																																																															
Близость к центру города и центрам деловой активности:																																																																																			
- близость к центрам деловой активности;	+	+	+	+																																																																															
- близость к крупным транспортным узлам, вокзалам и т.д.																																																																																			
Транспортная инфраструктура:																																																																																			
- близость к транспортным магистралям;																																																																																			
- близость к пешеходным зонам;																																																																																			
- удобные подъездные пути;	+	+	+	+																																																																															
- пешеходная доступность;																																																																																			
- транспортная доступность до центра посёлка (на общественном транспорте, на автомобиле);																																																																																			
Престижность окружения:																																																																																			
- престижность района и конкретной улицы;																																																																																			
- состояние и репутация ближайших объектов;																																																																																			
- благоустройство территории (озеленение, состояние тротуаров, освещение и т. д.);	-	-	+	-																																																																															
- инфраструктура района (наличие аптек, магазинов, в том числе супермаркетов, а также торговых центров; наличие и удобство предприятий сферы услуг, и т. д.);																																																																																			

36

Таблица 4.3 Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

№ п.п.	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1. Характеристика объектов			Нежилое помещение в отдельно стоящем здании	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2. Местоположение объекта			Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д.1а	Челябинская область, г. Карталы, пер. Нефтебазный, 3Б	Челябинская область, г., Карталы, ул. Пушкина, 30	Челябинская область, г. Карталы, ул. Ленина, 23А
3. Цена предложения/Цена продажи	руб.	Требуется определить	45999999,00	51500000,00	4200000,00	
4. Общая площадь	кв.м	927,0	1200,0	741,0	1260,0	
5. Цена за ед. общей площади	руб./кв.м	определяется	38 333,33	69 500,67	33 333,33	
6. Наличие обременений, цена продажи		-	Обременений нет, продажа по рыночной цене	Обременений нет, продажа по рыночной цене	Обременений нет, продажа по рыночной цене	
7. Физическое состояние нежилого здания (внешний вид)		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	
8. Состояние внутренней отделки		Проведение ремонта не требуется	Проведение ремонта не требуется	Проведение ремонта не требуется	Проведение ремонта не требуется	
9. Корректировка			Уторговывание			
			-7,5%(0,925)	-7,5%(0,925)	-7,5%(0,925)	
10. Обоснование корректировки		Корректировка на разницу между ценой продажи и предложения. Как правило, на рынке цена предложения бывает несколько выше рыночной стоимости. Для корректного расчета стоимости необходимо применить скидку на цену предложения в размере 7,5% (справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, таблица 220, стр. 269). См. Приложение 2.				
11. Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	35458,33	64288,12	30833,33	
12. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
13. Корректировка			0	0	0	
14. Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, т.е. практически перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.				
15. Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	35458,33	64288,12	30833,33	
16. Дата предложения ¹		Январь 2024г.	Январь 2024г.	Январь 2024г.	Январь 2024г.	

¹ В результате телефонного интервьюирования собственников было установлено, что предложения к продаже имущества актуальны на дату оценки.

	корректировка не требуется.			
36. Скорректированная стоимость	руб./ кв.м	36677,83	51816,44	32098,27
37. Состояние внутренней отделки	Проведение ремонта не требуется	Проведение ремонта не требуется	Проведение ремонта не требуется	Проведение ремонта не требуется
38. Корректировка		0	0	0
39. Обоснование корректировки	Ремонт и качество отделки влияют на стоимость нежилого помещения самым непосредственным образом. Корректировка не требуется.			
40. Скорректированная стоимость	руб./ кв.м	36677,83	51816,44	32098,27
41. Корректировка на наличие коммуникаций	Наличие / отсутствие подведённых коммуникаций влияет на стоимость недвижимости. Объект оценки и объекты – аналоги имеют равнозначные коммуникации. Корректировка не вводилась.			
42. Корректировка на площадь земельного участка	По мнению оценщика, данную корректировку вводить целесообразно, если наблюдается зависимость цены единого объекта недвижимости от площади земельного участка под ним. На основании имеющихся данных о ценах предложений (приложение 1) такой зависимости оценщиком не выявлено. Данные сопоставимы, корректировка не вводилась.			
43. Скорректированная стоимость	руб./ кв.м	36677,83	51816,44	32098,27
44. Коэффициент вариации	Малая выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33. Для объектов оценки коэффициент вариации, полученный расчётным путём равен 0,2567			
45. Общая валовая коррекция, % (в долях)	Сумма корректировок по модулю, %	10,5%(0,105)	27,5%(0,275)	11,5%(0,115)
46. Показатель для определения уд. весов аналогов (величина обратная общей валовой коррекции), в долях	1 / п.45	9,52	3,64	8,70
47. Сумма показателей	сумма по стр. 46		21,86	
48. Удельный вес аналога	п.45/п.46	0,44	0,17	0,40
49. Расчетная цена за 1 кв.м. объекта оценки, руб./кв.м.	Σ(п.43 х п. 48)		34 374,54	
50. Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	п.4*п. 49		34 646 199,00	

Итого рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 927,0 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а., по состоянию на 31 января 2025г., определенная сравнительным подходом, методом сравнения продаж, с учетом округления, составляет:

34 646 199,00 (Тридцать четыре миллиона шестьсот сорок шесть тысяч сто девяносто девять) рублей.

38

	- близость к паркам, садам, скверам и т. д.;			
	- социальное окружение (жители микрорайона, соседние организации, их сотрудники и т. д.)			
20. Скорректированная стоимость	руб./ кв.м	-	35458,33	53359,14
21. Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее)	-	Отдельностоящее ¹	Отдельностоящее	Отдельностоящее
22. Корректировка	-	-	0	0
23. Обоснование корректировки	Данные сопоставимы, корректировка не применяется			
24. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./ кв.м	-	35458,33	53359,14
25. Площадь	кв.м.	927,0	1200,0	741,0
26. Корректировка	%		+3%(1,03)	-3% (0,97)
27. Обоснование корректировки	Корректировка на основании справочника оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр.186,191 (Приложение 2) по формуле: $K_{\text{массш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^k$ где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки, кв.м. $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта аналога, кв.м. k – коэффициент торможения ²			
28. Скорректированная стоимость	руб./ кв.м	-	36677,83	51816,44
29. Материал стен		Панель	Панель	Панель
30. Корректировка	%	-	0	0
31. Обоснование корректировки	Данные сопоставимы, корректировка не применяется			
32. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./ кв.м	-	36677,83	51816,44
33. Физическое состояние нежилого помещения		Хорошее	Хорошее	Хорошее
34. Корректировка	%	-	0	0
35. Обоснование корректировки	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст нежилого помещения, форма здания, наличие или отсутствие качественной современной отделки фасада, ограждения, удобных подъездных путей и т.д. Объекты сопоставимы,			

¹ Оцениваемое помещение оценщиком принято как отдельно стоящее, так как оно занимает более 90% отдельно стоящего здания.

² на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. коэффициент торможения для данного вида объектов составляет -0,131.

Таблица 4.5 Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 1395,0 кв.м. по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д.1а

Наименование показателя сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес местоположения	Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д.1а	Челябинская область, г. Карталы, ул. Ленина, 30	Челябинская область, г. Карталы, пер. Нефтебазный, 6а	Челябинская область, г. Карталы, пер. Красноармейский
Стоимость предложения/продажи, руб.	требуется определить	890000,00	620000,00	700000,00
Площадь объекта, кв.м.	1395,0	540,0	400,0	702,0
Удельная стоимость 1 кв.м., рублей	-	1 648,15	1 550,00	997,15
Условия продажи	-	Предложение	Предложение	Предложение
Величина поправки	-	-10,1%(0,899)	-10,1%(0,899)	-10,1%(0,899)
Обоснование корректировки	Корректировка на разницу между ценой продажи и предложения. Как правило, на рынке цена предложения бывает несколько выше рыночной стоимости. Для корректного расчета стоимости необходимо применить скидку на цену предложения в размере 10,1% (Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. под редакцией Лейфера Л.А. стр. 206, таблица 80, Н. Новгород, 2022.) См. Приложение 2.			
Стоимость кв.м. после корректировки, рублей	-	1481,69	1393,45	896,44
Дата предложения	Январь 2025г.	Январь 2025г.	Январь 2025г.	Январь 2025г.
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина поправки	-	0	0	0
Обоснование корректировки	Корректировка применена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. под редакцией Лейфера Л.А. стр. 86, таблица 12, Н. Новгород, 2022. См. Приложение 2.			
Стоимость кв.м. после корректировки, рублей	-	1481,69	1393,45	896,44
Место положения	Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д.1а	Челябинская область, г. Карталы, ул. Ленина, 30	Челябинская область, г. Карталы, пер. Нефтебазный, 6а	Челябинская область, г. Карталы, пер. Красноармейский
Величина поправки	-	0	0	0
Обоснование корректировки	Все объекты находятся в пределах города Карталы. Данные сопоставимы, корректировка не применяется.			
Стоимость кв.м. после корректировки, рублей	-	1481,69	1393,45	896,44
Целевое назначение, разрешенное использование	Земли населённых пунктов/для	Земли населённых пунктов/под коммерческое	Земли населённых пунктов/под коммерческое	Земли населённых пунктов/под коммерческое

40

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 4.4 Стоимость объектов – аналогов земельных участков коммерческого назначения

№ аналога	Адрес	Описание аналога по данным собственников, полученные в результате телефонного интервьюирования	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
1.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Ленина, 30	Земельный участок, назначение — для эксплуатации административного здания	540,0	890000,00	1648,15	https://onrealty.ru/kartaly/kypit-uchastok/72700286
2.	Челябинская область, г. Карталы, пер. Нефтебазный, 6а	Участок в собственности, торг обмен на транспорт можно аварийный, недвижимость, предлагайте рассмотреть варианты	400,0	620000,00	1550,00	https://onrealty.ru/kartaly/kypit-uchastok/22375897
3.	Челябинская область, г. Карталы, пер. Красноармейский.	Продам участок, отмежеван и взят в аренду на 25 лет, можно оформить в собственность. Отличное место для строительства, дома, офисного помещения, магазина, гаража и. т. д., большая проходимость.	702,0	700000,00	997,15	https://dom.mirkvartir.ru/327896309/

Рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 927,0 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 31.01.2025г. составляет:

34 646 199,00 (Тридцать четыре миллиона шестьсот сорок шесть тысяч сто девяносто девять) рублей,

в том числе:

рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1395,0 кв.м.:

1 600 200,00 (Один миллион шестьсот тысяч двести) рублей.

4.4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена его способностью приносить доход в будущем.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что цена объекта на дату оценки – есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Расчет стоимости осуществляется посредством методов прямой капитализации или дисконтированных потоков наличности. Выбор способа капитализации 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.

Для расчета стоимости оцениваемого объекта корректно применить метод прямой капитализации, поскольку имеется история хозяйственной деятельности, организованная на объекте, здание обладает сроком потенциальной экономической жизни, есть предпосылки к дальнейшей коммерческой деятельности. В прогнозе доходы от потенциальной аренды за прогнозный период не будут значительно меняться.

Доход от использования объекта недвижимости и выручка от его перепродажи капитализируются в текущую стоимость, которая и будет представлять собой рыночную стоимость объекта. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Основой метода является тот факт, что в условиях свободного и конкурентного рынка отношения значений арендного дохода к ценам продажи для каждого из выявленных объектов недвижимости одинакового использования распределяются вокруг определенной величины, которая и является основным индикатором для выбора ставки капитализации.

Определение арендных ставок методом сравнительного анализа предложений к аренде

Проведенное исследование рынка арендных отношений по состоянию на январь 2025г. позволило установить рыночные арендные ставки для объектов - аналогов. Разброс ставок аренды существенный. Основную роль здесь играет оснащенность и местоположение объекта, а также принцип сбалансированности рынка.

Величина поправки	строительства магазина	использование	использование	использование
Обоснование корректировки	-	0	0	0
Стоимость кв.м. после корректировки, рубль	-	-	-	-
Площадь	1395,0	1481,69	1393,45	896,44
Величина поправки	-	540,0	400,0	702,0
Обоснование корректировки	-	-11%(0,89)	-14%(0,86)	-8%(0,92)
Стоимость кв.м. после корректировки, рубль	-	1322,19	1199,47	957,61
Наличие коммуникаций	На участке	На участке	На участке	На участке
Величина поправки	0	0	0	0
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Стоимость кв.м. после корректировки, рубль	-	1322,19	1199,47	957,61
Коэффициент вариации	Коэффициент вариации составил 0,16, что меньше 0,33, следовательно, выборка считается однородной и введение дополнительных поправок не требуется, ввиду их незначительности.	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	-	1 147,12	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	-	1 600 227,00	-	-

Итого рыночная стоимость земельного участка, площадью 1395,0 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, по состоянию на 31.01.2025г., определенная сравнительным подходом, с учетом округления, составляет:

1 600 200,00 (Один миллион шестьсот тысяч двести) рублей.

¹ на основании Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. коэффициент торможения для данного вида объектов составляет -0,12. Страница 112.

Таблица 4.6 Информация об аренде нежилых помещений на январь 2025г.

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв.м	Описание объекта-аналога, по данным продавцов	Арендная плата, руб./кв.м в месяц	Источник информации
1.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы, 17	757,4	Сдам в аренду помещение в торговом центре, в 1-этажном, высота потолков 5.5 м, помещение под чистовую отделку. здание на первой линии,. участок находится в собственности. Внутри нет кондиционирования, вентиляция - естественная, автономное отопление, водоснабжение, пожарная сигнализация. Вход в помещение - общий с улицы. Парковка автомобилей - наземная.	500,00	https://chelyabinsk.move.ru/objects/sdaetsya_tp_ploschadyu_757_kvm_chelyabinskaya_kartalinskiy_kartalinskoe_kartal_ul_slavy_17_9269593456/
2.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Братьев Кашириных, 1	115,6	Сдается в аренду помещение свободного назначения с отдельным входом, находящееся на 1 этаже. Помещение обеспечено электроснабжением, отоплением. С/у на этаже. В арендную ставку включены все коммунальные платежи, кроме уборки помещения. Аренда от собственника.	450,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_115.6_m_2410649415?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Заводская, 2	1650,0	Сдается в аренду, можно частично, отличный трафик, первая линия. Возможно продажа 45000000, отопление центральное, чистовая отделка, высота потолков 3 м., есть арендные каникулы.	600,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1650_m_4435142669?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Малая выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33. Для объекта оценки коэффициент вариации, полученный расчётным путём равен 0,1478.

При подборе аналогов использовалась информация периодических изданий (газеты «Карталинская новь», «Метро»), Интернет-ресурсы, консультации с риэлтерскими фирмами, занимающимися куплей-продажей коммерческой недвижимости. Условия аренды принимаем типовыми для местного рынка недвижимости. Продолжительность арендных отношений принимаем среднесрочную – 1-3 года. Вид арендных платежей – чистая аренда. В дальнейших расчетах предусматривается, что затраты на коммунальные платежи, услуги охраны, услуги по уборке помещений возложены на арендатора. Данные по объектам – аналогам сведены в таблице ниже.

Корректировка	-	0	0	0
Обоснование корректировки	Изучив объявления о продажах, оценщик пришёл к выводу о том, что объекты оценки и объекты аналоги лежат в одном ценовом диапазоне. Корректировка не требуется.			
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	500,00	450,00	600,00
Площадь помещения, кв. м	927,0	757,4	115,6	1650,0
Корректировка	-	0	0	0
Обоснование корректировки	Так как в торговых центрах в аренду сдаются и часть помещения, корректировка не требуется			
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	500,00	450,00	600,00
Физическое состояние	Хорошее/ ремонт не требуется	Хорошее / ремонт не требуется	Хорошее / ремонт не требуется	Хорошее / ремонт не требуется
Корректировка	-	0	0	0
Обоснование корректировки	Данные сопоставимы, корректировка не требуется.			
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	500,00	450,00	600,00
Коммунальные расходы	Включены в стоимость	Включены в стоимость	Включены в стоимость	Включены в стоимость
Корректировка	-	0	0	0
Обоснование корректировки	Обычно арендодатель включает в плату за пользование имуществом стоимость дополнительных услуг (например, по уборке территории) или выделяет отдельно из платы за объект аренды оплату коммунальных услуг, арендодатель имеет возможность варьировать стоимость аренды и увеличивать ее по своему усмотрению. Данные сопоставимы, корректировка не требуется.			
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	500,00	450,00	600,00
Удельный вес аналога	-	0,33	0,33	0,33
Величина рыночной стоимости арендной ставки, руб./кв.м.	-	-	517,00	-

Малая выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33. Для объекта оценки коэффициент вариации, полученный расчётным путём равен 0,1478.

46

Таблица 4.7 Расчет рыночной стоимости права пользования на условиях аренды методом сравнения продаж

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Месторасположение	Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы 17	Челябинская область, г. Карталы, ул. Братьев Кашириных, 1	Челябинская область, г. Карталы, ул. Заводская, 2
Вид помещения	Нежилое помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Площадь помещения, кв. м	927,0	757,4	115,6	1650,0
Цена предложения 1 кв.м, руб. /кв.м.	определяется	500,00	450,00	600,00
Корректировка на уторгование	-	-	-	-
Обоснование корректировки	Скидка на торг при сдаче в аренду торговых площадей, как правило, не применяется.			
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	500,00	450,00	600,00
Условия финансовых расчетов приобретения	-	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	-	0	0	0
Обоснование корректировки	Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, т.е. практически перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.			
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	500,00	450,00	600,00
Дата предложения	Дата оценки январь 2025г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	-	0	0	0
Обоснование корректировки	Так как все объекты-аналоги к продаже актуальны на дату оценки, введение корректировки на дату предложения не требуется.			
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	500,00	450,00	600,00
Месторасположение	Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы 17	Челябинская область, г. Карталы, ул. Братьев Кашириных, 1	Челябинская область, г. Карталы, ул. Заводская, 2

45

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной эффективного валового дохода и величиной операционных расходов.

В результате проведенного анализа сложившейся ситуации на рынке арендных отношений, учитывая характеристики оцениваемого здания, его месторасположения, а также состояние на дату оценки, оценщик пришел к выводу о наиболее вероятной стоимости месячной ставке арендной платы.

Таблица 4.8

Объект оценки	Искомое значение арендной ставки рублей / кв.м./мес.
Нежилое помещение общей площадью 927,0 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а	517,00

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину выручки от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S \quad (4.6)$$

где: А – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В связи с тем, что при расчете усредненной ставки арендной платы, были выбраны объекты-аналоги, величина арендных платежей по которым распространяется на общую площадь, в расчетах стоимости объекта оценки по доходному подходу, также использована общая площадь объекта.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины эффективного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. На основании анализа рыночных данных по сданным в аренду помещениям, обычной практикой является поиск арендаторов в начальный период эксплуатации и неполная загрузка сдаваемых в аренду площадей. Для корректного расчета стоимости необходимо определить степень загрузки оцениваемых зданий. Поэтому при расчете принят риск потерь, в зависимости от функционального назначения помещений подобных площадей и их технического состояния, которые могут возникнуть при недозагрузке площадей, смене арендаторов, при неуплате или длительной задержке арендных платежей. Согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, таблица 3, стр. 32, под редакцией Лейфера Л.А. (см. Приложение 2), учитывая местоположение и фактическое использование – 10,5%.

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на условно-постоянные и условно-переменные (эксплуатационные).

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные – величина которых не зависит от степени загруженности помещения пользователями (налоги на имущество, страховые взносы), и переменные – зависящие от степени загрузки здания (оплата коммунальных платежей, расходы на обеспечение безопасности и т.п.).

Расчет чистого операционного дохода

Определение ставки капитализации

Таблица 4.10 Определение общей ставки капитализации

Компоненты ставки	Комментарии	Объекты оценки
Ставка дисконтирования (требуемая норма доходности).	Это базовая ставка доходности, которую инвестор ожидает получить от вложений с минимальным риском. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 27, стр. 67 (см. Приложение 2)	11,0
Премия за управленческие усилия и менеджмент при инвестициях в недвижимость, %	Для эксплуатируемого объекта с его функциональными характеристиками требуются управленческие усилия - риск и премия на уровне ниже среднего	2
Премия за ликвидность, % ¹	В отличие от банковских вкладов данный объект не может быть быстро превращен в наличные деньги без существенных потерь в стоимости. Время на поиск арендатора на всю площадь может значительно превысить типичный срок экспозиции.	2,75
Премия за несистематический риск, %	Присутствуют риски недозагрузки помещений	2
Суммарная процентная ставка (ставка дисконта, i), %		17,75
Эффективный инвестиционный срок владения	Эффективный инвестиционный срок владения объектом составляет 60 лет	-
Ставка капитализации, %	Долгосрочные темпы роста на уровне Расчет по формуле 4.3	3,0% ² 14,75

Таким образом, общая ставка капитализации для оцениваемого здания на дату оценки составляет 14,75%.

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода.

В настоящем отчете в качестве показателя, описывающего будущие доходы, был выбран чистый операционный доход (ЧОД). Это один из типов денежного потока, который наилучшим образом описывает стоимость недвижимого имущества.

¹ Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправка рассчитывается по формуле:

$$P = R_0 \cdot X / 12, \quad (4.7)$$

где P – поправка на низкую ликвидность;

R_0 – безрисковая ставка дохода;

X – средний срок экспозиции объектов недвижимости на рынке (3 мес).

² Согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, таблица 52, стр. 103, под редакцией Лейфера Л.А. (см. Приложение 2)

Таблица 4.9 Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость

Премия за риск	Премия за управленческие усилия и менеджмент при инвестициях в недвижимость	Премия за ликвидность	Премия за несистематический риск
1% (низкое значение)	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции операционного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности перспективами
2% (ниже среднего)	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности
3% (среднее значение)	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянута во времени процедура заключения договора аренды, незначительное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности
4% (выше среднего)	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянута во времени процедура заключения договора аренды, незначительное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление	Объект относится к недвижимости с ограниченными рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Застрахована часть рисков
5% (высокое значение)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Объект относится к специализированной недвижимости, назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Риски не застрахованы

4.5 Обобщение результатов расчетов различными подходами оценки.

В данном разделе представлен анализ результатов произведенной оценки. Стоимостные оценки, полученные в результате расчетов по затратному, сравнительному и доходному подходам, отличаются друг от друга. Окончательная стоимость оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

C = (C^затр × k^затр) + (C^сравн × k^сравн) + (C^дох × k^дох) (4.8)

k^затр, k^сравн, k^дох – весовые коэффициенты для стоимостей, рассчитанных затратным, сравнительным и доходным подходами. Сумма 3-х коэффициентов составляет 1,0 (или 100 %).

В общем случае следует придерживаться общего правила, заключающегося в том, что при прочих равных условиях должно соблюдаться условие:

k^сравн ≥ k^дох ≥ k^затр (4.9)

Отказ от применения того или иного подхода, выбор весовых коэффициентов должен быть мотивирован.

Принимая за 100 % вероятность реализации объекта на свободном рынке, оценщики считают, что вероятность распределения стоимостей в зависимости от степени достоверности подхода расчета распределяется следующим образом:

Затратный подход

Затратный подход дает объективное представление о стоимости здания, если оно новое или имеет небольшой срок эксплуатации. В связи с этим, трудно достаточно достоверно определить величину накопленного износа здания. Затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объектов, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке продаж Челябинской области.

Доходный подход

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Доходный подход в данном случае может служить объективным инструментом оценки, поскольку в его рамках Оценщик был детально проанализирован рынок, достаточно точно определены ситуация и тенденции рынка нежилых недвижимости Челябинской области, определен уровень арендных ставок для оцениваемого объекта. Для расчета весов использованных методов проведем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с пятью критериями;
- определим сумму баллов каждого подхода;
- определим сумму баллов всех используемых подходов;
- из отношения суммы баллов каждого подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах (с учетом необходимого округления до 1%);
- на основе округленных весов и полученных примененными методами расчетов результатов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения

Таблица 4.11 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

				Нежилое помещение, общей площадью 927,0 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 1395 кв.м. по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а.
№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Обоснование	
1.	Общая площадь	кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.08.2024г. КУВИ-001/2024-212846669	927,0
2.	Арендная ставка в месяц	руб./кв.м./месяц	Расчётное значение п.8.5	517,00
3.	Потенциальный валовый доход	Руб.	1*2*12	5751108,00
4.	Потери на недоиспользование и на недополучение платежей	%	Время на рекламу, поиск потенциальных арендаторов и заключение договоров, сдача площадей в полном объеме	0,895
5.	Валовый доход с учетом загрузки	руб./год	3*4	5147241,66
6.	Условно-постоянные расходы	руб.	Налог на имущество, плата за землю.	115022,16
7.	Эксплуатационные расходы	руб./год.	Возложены на арендатора	-
8.	Чистый операционный доход	руб.	(5-6-7)	5032219,50
9.	Ставка капитализации	доля	Таблица 8.25	0,1475
10.	Стоимость нежилого здания, руб.	руб.	(8/9)	34116742,00

Рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 927,0кв.м., расположенного на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на 31.01.2025г. составляет:

34 116 742,00 (Тридцать четыре миллиона сто шестнадцать тысяч семьсот сорок два) рубля.

в том числе:

рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1395,0 кв.м.:

1 600 200,00 (Один миллион шестьсот тысяч двести) рублей

Проведенные расчеты и результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 31.01.2025г., с учётом необходимого округления, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	в том числе рыночная стоимость:	
		нежилое помещение, руб.	земельный участок, руб.
Нежилое помещение общей площадью 927,0 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а	34 381 500,00	32781300,00	1600200,00
В том числе 2/3 доли в праве	22 921 000,00	21854200,00	1066800,00

Итого рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 927,0 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, по состоянию на 31.01.2025г. составляет:

34 381 500,00 (Тридцать четыре миллиона триста восемьдесят одна тысяча пятьсот) рублей,

в том числе:

нежилого помещения, площадью 927 кв.м. –

32 781 300,00 (Тридцать два миллиона семьсот восемьдесят одна тысяча триста) рублей.

земельного участка, общей площадью 1395,0 кв.м. -

1 600 200,00 (Один миллион шестьсот тысяч двести) рублей.

2/3 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 927,0 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, по состоянию на 31.01.2025г. составляет:

22 921 000,00 (Двадцать два миллиона девятьсот двадцать одна тысяча) рублей,

в том числе:

2/3 доли в праве на нежилое помещение, площадью 927 кв.м. –

21 854 200,00 (Двадцать один миллион восемьсот пятьдесят четыре тысячи двести) рублей.

2/3 доли в праве на земельный участок, общей площадью 1395,0 кв.м. -

1 066 800,00 (Один миллион шестьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей

полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на вычисленный вес этого подхода и округлим с точностью до 1000 рублей для получения окончательного результата. При определении рыночной стоимости объектов оценки использовались метод затратного подхода к оценке недвижимости. Выбор методов осуществлялся исходя из предоставленных документов на объект, особенностей оцениваемых зданий и состояния рынка недвижимости на момент оценки. В рамках затратного подхода применялся метод сравнения единиц, в рамках сравнительного подхода - метод сравнения продаж проведена оценка земельного участка.

Таблица 4.12 Таблица обобщения

№	Наименование критерия	Количество баллов		
		Затраты	Сравнитель	Доходный
Соответствие применимости подхода оценки цели оценки в настоящем отчете		-	10	10
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты		-	10	10
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения статике и динамике		-	12	12
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)		-	9	9
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, такие как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение потенциальную доходность и т.п.		-	9	9
ИТОГО (сумма баллов, соответствующих подходу)		-	50	50
СУММА ВСЕХ БАЛЛОВ		-	110	110
ВЕС ПОДХОДА		-	0,50	0,50

Таблица 4.13 Согласование результатов

Наименование	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб. ¹
Нежилое помещение, общей площадью 927,0 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 1395,0 кв.м., по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а	-	34646199,00	34116742,00	34381470,50
Весовой коэффициент	-	0,50	0,50	1,00

Эксперт не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как при обычном визуальном осмотре или путём изучения предоставленной документации.

Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости имущества и не является гарантией того, что он может быть продан или куплен на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

¹ Согласованная рыночная стоимость объекта недвижимости указана, включая стоимость земельного участка

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые документы:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Части I и II.
2. Гражданский Процессуальный Кодекс Российской Федерации (ГПК РФ) от 14.11.2002 N 138-ФЗ, принят ГД ФС РФ 23.10.2002г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
4. Федеральный Закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» №73-ФЗ от 31 мая 2001г.
5. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
6. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО N7)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. N611.
7. Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N10)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «Оценка недвижимости», разработчик: Ковалев А.П., утвержденные Советом директоров НП «СМАО», протокол № 7 от 24 октября 2006г. (изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», протокол № 184 от 19 октября 2010 года).
9. Система стандартизации Торгово-промышленной палаты РФ. Положение об экспертах-оценщиках Торгово-промышленной палаты РФ. СТО ТПП 60-02-97. Издание официальное: - М., 1999г.
10. Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные решением Совета Партнерства НП «СМАОс», протокол № 74 от 18 июля 2008г.
11. Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации, утвержденный Национальным советом по оценочной деятельности в РФ. Протокол № 16 от 25.05.2005г.
12. СТО ТПП 20-03-10 «Порядок проведения экспертизы экспертными организациями / подразделениями торгово-промышленных палат в Российской Федерации. Общее положение»

Научная и справочная литература:

1. Галасюк В.В., Мельниченко Е.Д. «Независимая экспертная оценка как способ обеспечения необходимого уровня ликвидности объектов залога» Вопросы оценки. 1999. №2;
2. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости»: М. «Финансы и статистика», 2005 -494 с.;
3. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.,1994г.;
4. С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432с.;
5. Тарасевич В.И. «Оценка недвижимости» – Санкт Петербург, издательство СПбГТУ, 1997;
6. Я. Маркус, О. Охтен, Ю. Крумелис. Недвижимость личного пользования (классификация и методы оценки). – К.: 1998г.;
7. Учебное пособие «Оценка для целей залога теория, практика, рекомендации», Москва, «Финансы и статистика» 2008 год, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов;

ВЫВОДЫ ПО ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Вопрос:

1. Какова рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 927 кв.м., расположенное по адресу Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, пом. 1 с кадастровым номером 74:08:4701018:328?

2. Какова рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1395 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства магазина, местоположение: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, с кадастровым номером 74:08:4701018:331?

Ответ:

1. Рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 927 кв.м., расположенное по адресу Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, пом. 1 с кадастровым номером 74:08:4701018:328, составляет:

21 854 200,00 (Двадцать один миллион восемьсот пятьдесят четыре тысячи двести) рублей.

2. Рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1395 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства магазина, местоположение: Челябинская область, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, с кадастровым номером 74:08:4701018:331, составляет:

1 066 800,00 (Один миллион шестьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей.

Эксперт



Т.В. Голова

Дело № 2-57/2025
УИД 74RS0021-01-2024-001593-51

КОПИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Карталы

24 января 2025 года

Карталинский городской суд Челябинской области в составе:
председательствующего Маняповой Т.В.,
при секретаре Досмановой Т.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Публичного акционерного общества «Сбербанк» к индивидуальному
предпринимателю Абеновой Кутэбике Сабжановне, индивидуальному
предпринимателю Абенову Куанышу Аичановичу о взыскании
задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на
заложенное имущество, взыскании судебных расходов,

установил:

ПАО «Сбербанк» обратилось в суд с иском, с учетом уточнения и
определения Карталинского городского суда Челябинской области от 22
января 2025 года, к индивидуальному предпринимателю Абеновой К.С.,
индивидуальному предпринимателю Абенову К.А. о взыскании солидарно
задолженности по кредитному договору № 8597501X0N1Q2R0GL2UZ6P от
08 октября 2021 года в размере 9 160 208,02 рублей, в том числе
просроченный основной долг – 8 900 000 рублей, просроченные проценты –
249 601,24 рублей, неустойка за просроченный основной долг – 5 200
рублей, неустойка за просроченные проценты – 5 406,78 рублей;

об обращении взыскания по кредитному договору №
8597501X0N1Q2R0GL2UZ6P от 08 октября 2021 года на предмет залога по
договору залога № 8597501X0N1Q2R0GL2UZ6P302 от 08 октября 2021
года, залогодатель – индивидуальный предприниматель глава крестьянского
(фермерского) хозяйства Абенов К.А.:

трактор Беларусь 82.1; марка: Беларусь; 82.1, год выпуска: 2018; номер
рамы Y4R900Z01J1105369, с установлением начальной продажной цены в
размере 680 250 рублей, способ реализации заложенного имущества –
продажа с публичных торгов;

трактор Беларусь 82.1; марка: Беларусь; 82.1, год выпуска: 2018; номер
рамы Y4R900Z01J1103474, с установлением начальной продажной цены в
размере 680 250 рублей, способ реализации заложенного имущества –
продажа с публичных торгов;

об обращении взыскания на предмет ипотеки по договору ипотеки №
8597501X0N1Q2R0GL2UZ6P303 от 10 ноября 2021 года, правообладатель –
Абенова К.С.:

8. Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2021г. Офисно-торговая
недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», Нижний Новгород,
2021г.
9. Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2021г. Офисно-торговая
недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход», Нижний Новгород,
2021г.
10. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки часть 1», под
редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022г.
11. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки часть 2», под
редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022г.
12. Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2022г. «Операционные расходы
при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые
расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2022г.

Источники сети Интернет

Руководствуясь ст.ст. 79, 80, 84-86, 216 п.3, 224, 225 ГПК РФ суд,

определил:

Назначить по данному делу судебную экспертизу, производство которой поручить эксперту Головой Татьяне Викторовне (Карталинская группа Союза «Южно-уральская торгово-промышленная палата», адрес: Челябинская область, г.Карталы, ул.Калмыкова, д.6, 3 этаж).

На разрешение эксперта поставить вопросы:

1) Какова рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, общей площадью 927 м², расположенное по адресу: Челябинская область, г.Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, пом. 1, с кадастровым номером 74:08:4701018:328;

2) Какова рыночная стоимость на момент исследования недвижимого имущества: 2/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1395 м², категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – для строительства магазина, местоположение: Челябинская область, г.Карталы, ул.Пьянзина, д.1а, с кадастровым номером 74:08:4701018:331.

В распоряжение эксперта предоставить копию гражданского дела № 2-57/2025.

Разъяснить эксперту Головой Татьяне Викторовне об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ, разъяснив о необходимости предоставления в Карталинский городской суд экспертного заключения в срок не позднее 20 рабочих дней с момента получения материалов дела.

Производство по делу приостановить до получения результатов экспертизы.

Разъяснить сторонам, что в соответствии с ч.3 ст. 79 ГПК РФ при уклонении от участия в экспертизе, не предоставлении эксперту объектов для исследования, суд в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для нее она имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым.

Определение в части приостановления производства по делу может быть обжаловано в 15-тидневный срок в Челябинский областной суд через Карталинский городской суд.

Председательствующий:

п/п

Маняпова Т.В.

КОПИЯ ВЕРНА

Судья Т.В. Маняпова



2/3 доли в нежилом помещении, площадью 927 м², кадастровый номер 74:08:4701018:328, расположенном по адресу: Челябинская область, район Карталинский, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, пом. 1, с установлением продажной цены в размере 5 468 220 рублей, способ реализации заложенного имущества – продажа с публичных торгов;

земельный участок 2/3 доли, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 74:08:4701018:331, общая площадь 1395 м², расположенный по адресу: Челябинская область, район Карталинский, г. Карталы, ул. Пьянзина, д. 1а, пом. 1, с установлением продажной цены в размере 287 760 рублей, способ реализации заложенного имущества – продажа с публичных торгов;

о взыскании судебных расходов по оплате государственной пошлины в размере 66 000 рублей.

В судебное заседание представитель истца ПАО «Сбербанк», ответчик индивидуальный предприниматель Абеннов К.С., её представители Абеннов Д.К., Куликова И.А., Тимошин Г.А., ответчик индивидуальный предприниматель Абеннов К.А., его представители Куликова И.А., Тимошин Г.А., третье лицо финансовый управляющий Пивоваров А.А. не явились, о слушании дела извещены надлежащим образом.

В суд от представителя ответчика индивидуального предпринимателя Абенновой К.С. – Куликовой И.А. поступило ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом залога, по требованиям истца об обращении взыскания на заложенное имущество.

В суд по заявленному стороной ответчика ходатайству, от истца поступило возражение со ссылкой на то, что денежные средства на проведение экспертизы не внесены на депозит суда.

В силу ст. 79 Гражданского процессуального кодекса РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла суд назначает экспертизу.

Суд находит ходатайство стороны ответчика подлежащим удовлетворению.

Судом направлены запросы в экспертные учреждения о сроках и стоимости экспертизы по поставленным судом вопросам. С учетом поступивших ответов, сроков и стоимости экспертизы, а также квалификации экспертов, исходя из предмета заявленного спора, суд полагает возможным назначить по делу судебную экспертизу, производство которой поручить эксперту Головой Татьяне Викторовне.

Ответчиком индивидуальным предпринимателем Абенновой К.С. внесены денежные средства на депозит суда для проведения экспертизы в размере 36 000 рублей.

Согласно ст. 216 п.3 Гражданского процессуального кодекса РФ суд вправе в данном случае приостановить производство по настоящему делу до получения результатов экспертизы.

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

2005 RELEASE UNDER E.O. 14176	2005 RELEASE UNDER E.O. 14176
U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE	U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION	FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D.C. 20535	WASHINGTON, D.C. 20535
TELEPHONE (202) 352-7000	TELEPHONE (202) 352-7000
FACSIMILE (202) 352-7000	FACSIMILE (202) 352-7000
INTERNET WWW.FBI.GOV	INTERNET WWW.FBI.GOV
U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE	U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION	FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D.C. 20535	WASHINGTON, D.C. 20535
TELEPHONE (202) 352-7000	TELEPHONE (202) 352-7000
FACSIMILE (202) 352-7000	FACSIMILE (202) 352-7000
INTERNET WWW.FBI.GOV	INTERNET WWW.FBI.GOV

№ аналога	Местоположение аналога	Описание аналога	Площадь, кв. м.	Стоимость аналога, руб.	Стоимость предложения, руб./кв.м.	Источник информации
		поток, отсутствие конкурентов, центральный водопровод, газовое отопление, канализация, охрана, видеонаблюдение. Здание и земля в соток в собственности есть возможность для увеличения торговой площади, реальному покупателю торг!				?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
6.	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Пушкина, 30	Продам Торговый комплекс "МАНГО" на первой линии в г.Карталы с отличным пешеходным трафиком. Вся площадь занята долгосрочными федеральными арендаторами. Земля и помещения в собственности. Собственная экономичная газовая котельная.	741,0	51500000,00	69501,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_741_m_4132387031?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
7.	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Ленина, 23А	Продам торговый комплекс на первой линии в г. Карталы с отличным пешеходным трафиком. Собственная газовое отопление. на 1 этаже находится магазин Находка (заключён договор длительной аренды). Земля и помещение в собственности. Торг. 2 этаж сдам в аренду.	1260,0	42000000,00	33333,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4729800191?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
8.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Гагарина	Торговое помещение свободной планировки на первой линии в г. Карталы. Отдельно стоящее одноэтажное здание, отличное место для любого бизнеса, офис опенспейс, магазин, обучающий центр, салон красоты и не только. Отдельный вход.	115,0	5000000,00	43479,00	https://cre.mirkvartir.ru/330021413/
9.	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Пушкина, 23	Действующая столовая и билльярдная, отделка чистовая, отопление автономное, высота потолков 3м., есть арендаторы.	485,0	14500000,00	29897,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_485_m_4179239041?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
10.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Пушкина, 20	Объект находится в центре г. Карталы. Подходит под любой лицензированный вид деятельности. Помещение с идеально правильной торговой планировкой, высокими потолками, хорошим ремонтом, большими окнами. С января успешно работает ПБЗ, торг.	128,0	8000000,00	62500,00	https://chelyabinsk.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploschadyu_128_kv_m_chelyabinskaya_oblast_kartalinskiy_rayon_kartaly_9269502985/

74

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ

Предложения о продаже объектов свободного назначения в г. Карталы и районах Челябинской области¹⁴

№ аналога	Местоположение аналога	Описание аналога	Площадь, кв. м.	Стоимость аналога, руб.	Стоимость предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1.	Челябинская обл., г. Карталы, пер. Нефтебазный, 3Б	На самом оживленном месте города, отличный трафик туалет, вода, отопление центральное, высота потолков 3 м., есть отдельный вход, чистовая отделка, первая линия.	39,0	3680000,00	94359,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_39_m_4243180176?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
2.	Челябинская обл., г. Карталы, пер. Нефтебазный, 10	Нежилое помещение, большой трафик, подойдет под любой вид деятельности (фастфуд, пункт выдачи заказов, цветочный, офис и т.д) теплое, имеется кондиционер, центральное отопление, сан узел, очень теплое, чистовая отделка.	30,0	25000000,00	83333,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_30_m_4060293074?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
3.	Челябинская обл., г. Карталы, пер. Нефтебазный, 3Б	Продам торговый центр, первая линия, есть отдельный вход, чистовая отделка, высота потолков 4 м., отопление центральное, есть арендаторы.	1200,00	45999999,00	38333,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1200_m_4179364198?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
4.	Челябинская обл., г. Карталы, пер. Нефтебазный, 2/1	Продам помещение и участок земли 556 кв. м. Есть возможность к увеличению торговой площади. Земля и здание в собственности. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Находится на первой линии, готовятся документы на отдельный заезд. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Без отделки и отопления.	48,0	4000000,00	83333,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_i_zemelnyy_uchastok_3256256619?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
5.	Челябинская обл., г. Карталы, ул. Мостовая, 30	Продам бизнес, действующий магазин с наработанными клиентами и поставщиками. Удобное расположение, хороший покупательский	80,0	5500000,00	68750,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_2524595979

¹⁴ Следует отметить, что выборка не учитываются такие характеристики нежилых зданий, как: техническое состояние здания, состояние отделки помещений, подведенные коммуникации, наличие (площадь) земельного участка, расположение в границах населенного пункта. Учет всех этих характеристик сделает очень сложным расчет средней цены.

Предложения об аренде объектов свободного назначения в г. Карталы и Челябинской области по состоянию на дату оценки¹⁵

Адрес	Общая площадь, кв.м	Описание объекта-аналога	Арендная плата, руб./кв.м в месяц	Источник информации
Челябинская область, г. Каргалы, ул. Славы 17	757,4	Сдам в аренду помещение в прямую аренду, на срок от одного года с предоплатой за 1 месяц. Минимальный срок аренды 36 мес. Помещение располагается в 1-этажном торгового центра. Возможное назначение помещения - торговый центр, высота потолков 5.5 м, помещение под чистовую отделку. здание на первой линии. Здание построено в 2015 году, участок находится в собственности. Внутри нет кондиционирования, вентиляция - естественная, автономное отопление, есть водоснабжение, пожарная сигнализация. Доступ в здание свободный. Вход в помещение - общий с улицы. Парковка автомобилей - наземная.	500,00	https://chelyabinsk.move.ru/objects/sdaetsya_tp_ploschadyu_757_kvm_chelyabinskaya_kartalinskiy_kartalinskoe_kartaly_ul_slavy_17_9269593456/
Челябинская область, г. Каргалы	420,0	Сдам, продам торговое помещение	400,00	https://chelyabinsk.move.ru/objects/sdaetsya_tp_ploschadyu_420_kvm_chelyabinskaya_kartalinskiy_kartaly_9269518644/
Челябинская область, г. Каргалы, ул. Пушкина д. 30	42,0	Сдам торговое помещение, расположенное в Торговом комплексе Манго в центре.. Якорные арендаторы торговые сети Пятерочка и Красное и Белое. Отдельный вход с пешеходной улицы, отдельный санузел, хороший ремонт, видеонаблюдение, сигнализация.	595,00	https://chelyabinsk.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_42_kvm_chelyabinskaya_kartalinskiy_kartalinskoe_kartaly_ul_pushkina_30_9270913503/
Челябинская область, г. Каргалы, ул. Пушкина 21А	9	Торговая площадь при магазине Магнит 9м.кв. Площадь в виде торгового павильона на торговых рядах . стоимость 8000р. в мес. все включено	889,00	https://chelyabinsk.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_9_kvm_chelyabinskaya_oblast_kartalinskiy_rayon_kartaly_9267610071/
Челябинская обл., г. Каргалы, ул. Заводская, 2	1650,0	Сдается в аренду бывшее здание банка можно частично, отличный трафик, первая линия. Возможно продажа 45000000, отопление центральное, чистовая отделка, высота потолков 3 м., есть арендные каникулы.	600,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1650_m_4435142669?context=H4slIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIlsb2NhbFBYayW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Челябинская обл., г. Каргалы, пер. Нефтебазный, 5А	150,0	Сдам в аренду помещение, отдельно стоящее, в центре города (бывший магазин Фортуна). Имеется цокольный этаж высотой 2,40. Отопление газовое.	267,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4623083927?context=H4slIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIlsb2NhbFBYayW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Челябинская обл., г. Каргалы, ул. Братьев	115,6	Сдается в аренду помещение свободного назначения с отдельным входом, находящееся на 1 этаже административно-	450,00	https://www.avito.ru/kartaly/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_115.6_m_24106494

¹⁵ Следует отметить, что выборка не учитываются такие характеристики нежилых зданий, как: техническое состояние здания, состояние отделки помещений, подведённые коммуникации, наличие (площадь) земельного участка, расположение в границах населённого пункта. Учет всех этих характеристик сделает очень сложным расчет средней цены.

76

№ аналога	Местоположение аналога	Описание аналога	Площадь, кв. м.	Стоимость аналога, руб.	Стоимость предложения, руб./кв.м.	Источник информации
11.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Цветаевой 26	Магазин "Ажар" отдельно стоящий. С удобным подъездом и возможностью рядом сделать стоянку. Безопасность: на окнах рольставни, сигнализация, пожарная сигнализация, видеонаблюдения. С товаром и с торговым оборудованием, есть отдельная входная группа.	60,0	4000000,00	66666,67	https://chel.kupiprodai.ru/reality/kartaly_kommercheskaya_produktu_mazagin_ploschadyu_60_kv_m_6457410
12.	Челябинская область, г. Карталы, ул. 2-й Стройучасток, 1	Продается 1 этажное здание. Аукцион 37П24 процедура 174725, площадка РТС Тендер.	305,9	7 439 182	24319,00	https://chelyabinsk.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschady_u_3059_kv_m_chelyabinskaya_oblast_kartalinskiy_rayon_kartaly_9264232673/
13.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы, 14А	Помещение: 1 этаж (свободная планировка) 827 квм Подвальный этаж (высота потолка 2.7 м) 827 квм Общая площадь: 1.654 квм. Отдельно стоящее здание с оживленным автомобильным трафиком в центре г. Карталы, нежилое помещение №2 Кадастровый номер: 74:08:4701023:606, здание имеет парковку на 30 автомобилей по первой линии вдоль дороги, и 30 за ним на прилегающей территории, имеет свободную планировку, есть отдельный погрузочно-разгрузочный вход со двора, с большой площадкой для разворота грузового автомобиля, здание отапливается с индивидуального газового котла, что существенно экономит деньги на коммунальные платежи, электричество 60 киловатт мощности 380в. Торг В настоящее время ведётся ремонт в помещении	827,00	14500000,00	17533,25	https://www.doska3.ru/kartaly/edvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/ad20295960
14.	Челябинская область, г. Карталы, пер. Цесовский пер., 36Б	Продам помещение свободного назначения под магазин, кафе или склад. Район не оснащен супермаркетами. Водоснабжение – центральное; отопление – АГВ «BOSS»; электрическая мощность - 380 кВт.	308,0	7000000,00	22727,27	https://www.doska3.ru/kartaly/edvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost/kuplyu/ad18481288
Среднее значение, руб., кв.м.			52718,87			
Наибольшее значение, руб. кв.м.			94359,00			
Наименьшее значение, руб. кв.м.			17533,25			

75

Предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Карталы и районах Челябинской области

№ аналога	Адрес	Описание аналога по данным собственников, полученные в результате телефонного интервьюирования	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
4.	Челябинская область, г. Карталы, пер. Красноармейский.	Продам участок, отмежеван и взят в аренду на 25 лет, можно оформить в собственность. Отличное место для строительства, дома, офисного помещения, магазина, гаража и. т. д., большая проходимость.	702,0	700000,00	997,15	https://dom.mirkvartir.ru/327896309/
5.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Пушкина	Продам земельный участок, по адресу ул. Пушкина 13. Центр города, торг.	271,0	600000,00	2214,03	https://dom.mirkvartir.ru/327644893/
6.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Нахимова	Продам участок (Промназначения). С удобным подъездным путем, большая площадь стоянки, рядом свет, газ, центральная канализация, подъездной ж / д путь. (торг)	1500,0	850000,00	566,67	https://onrealt.ru/kartaly/kypit-uchastok/36151399
7.	Челябинская область, г. Карталы, пер. Нефтебазный, 6а	Участок в собственности, торг обмен на транспорт можно аварийный, недвижимость, предлагайте рассмотрим варианты	400,0	620000,00	1550,00	https://onrealt.ru/kartaly/kypit-uchastok/22375897
8.	Челябинская область, г. Карталы, ул. Ленина, 30	Земельный участок, назначение — для эксплуатации административного здания	540,0	890000,00	1648,15	https://onrealt.ru/kartaly/kypit-uchastok/72700286
9.	Челябинская область, г. Карталы	Продам участок, земли промназначения, в черте города, находится в центральном парке, хорошее место для бизнеса(офис, ресторан, кафе, фитнес-центр)	3000,0	1650000,00	550,00	https://po-krupnomu.ru/kartaly/zemelnye-uchastki-prodaza-promnaznacheniya/zemelnyy_127861
Среднее значение, руб.					1254,33	
Наибольшее значение, руб.					2214,03	
Наименьшее значение, руб.					550,00	

78

Кашириных, 1		производственного здания. Помещение обеспечено электроснабжением, отоплением. С/у на этаже. В арендную ставку включены все коммунальные платежи, кроме уборки помещения. Цена указана за 1 кв.м. с учетом НДС 20%, при условии использования в качестве офисного. Аренда от собственника, без посредников.		15?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjUzb2NhbfBvYW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QIAAAA	
Челябинская область г. Карталы, ул. Пушкина 15/3	950,0	Сдается в аренду помещение, расположены на цокольном и втором этажах! Рядом ж/д вокзал, автовокзал, городской рынок, деловой центр, остановка общественного транспорта, и многое другое! Здание после ремонта, полностью оборудовано. Грузовой лифт. Система охранно-пожарной сигнализации. Видеонаблюдение. Вытяжка и вентиляция. Кондиционеры. Складские помещения. Кабинет. Кухня	390,00	https://chelyabinsk.move.ru/objects/sdaetsya_tp_ploschadyu_950_kv_chelyabinskaya_kartalinskiy_kartalinsk_oe_kartaly_ul_pushkina_153_9269467978/	
Челябинская область, г. Карталы, ул. Октябрьская, 56	67,0	Сдаются помещения без ограничения вида деятельности, площадью от 10 до 100 кв. м., подойдут под Пвз, офис, склад, торговлю и т. д.,	300,00	https://chelyabinsk.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_67_kv_chelyabinskaya_oblast_kartalinskiy_razyon_kartaly_9267808873/	
Среднее значение, руб.			487,89		
Наибольшее значение, руб.			889,00		
Наименьшее значение, руб.			267,00		

77

Свободного назначения

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1260 м²
Этаж: 2

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Описание

Продан торговый комплекс на первой линии в г. Карталы с отличным пешеходным трафиком. Собственная газовая отопительная (отопление находится на территории комплекса (заключены договоры длительной аренды)). Земля и помещения в собственности. Отдача: 450000 / 500000. Торг. 2 этаж с/м в АРХИВУ.

О здании

Потенциал: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр

42 000 000 Р

33 333 Р за м²
История цены

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ли варианты? Выбравший
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Расположение

Челябинская обл., Карталинский р-н, Карталинское городское поселение, Карталы, ул. Ленина, 23А

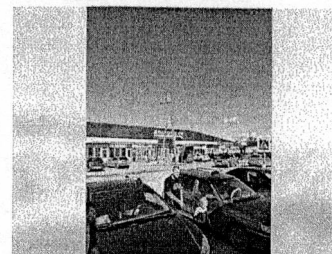
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Честное лицо
Земля: 48 м² СД

Подписан на продажи

Торговая площадь, 1200 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1200 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отделка: чистовая
Мощность электричества: 95 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение с/м

Описание

Продан

О здании

Потенциал: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр

Удаленность от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная

45 999 999 Р

30 999 Р за м²
История цены

8 901 946-76-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ли варианты? Выбравший
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Расположение

Челябинская обл., Карталинский р-н, Карталинское городское поселение, Карталы, Нефтебазный пер., 35

Здравствуйте!

А есть ли варианты? Выбравший
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь

Скрыть код

Участок, 5.4 сот. на продажу в КАРТАЛАХ, УЛИЦА ЛЕНИНА, 30

Челябинская область, Карталы, улица Ленина, 30

добавлено 10 фото в 18.05

Описание На карте Помощь пользователю Сопоставление Показать/скрыть Экспорт карты



18.05

890 000 Р



Пользователь

Площадь участка: 5.4 сот. Написать сообщение

Описание

Значительный участок по адресу ул.Ленина д.30. А.находится в 100 метрах от центра городского здания

Торговая площадь, 741 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 741 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая

Мощность электричества: 40 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение с/м

Описание

Продан Торговый комплекс "MANGO" на первой линии в г.Карталы с отличным пешеходным трафиком. Все площади заняты долгосрочными фактическими арендаторами "Петрович" и "Красное и Белое". Земля и помещения в собственности. Собственная автономная газовая котельная. Сдаваемость комплекса 10 лет.

О здании

Потенциал: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр

Удаленность от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

51 500 000 Р

69 301 Р за м²
История цены

8 958 755-15-81

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ли варианты? Выбравший
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Расположение

Челябинская обл., Карталинский р-н, Карталинское городское поселение, Карталы, ул. Пушкина, 30

Здравствуйте!

А есть ли варианты? Выбравший
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Подписан на продажи

chelyabinsk.move.ru/object/cechibyska_ploshchady_757_kv_m_chelyabinskaya_kartalskiy...

Сдаю торговое помещение, 757 м², Карталы, ул. славы, 17

500 Р в месяц

Получить Личный кабинет +7 (958) 763-07-85

ТП в аренду

Цена	500 Р в месяц	Дата публикации	11 июля
Цена за м²	0.66 Р	Дата окончания	сентябрь 2017
Тип объекта	ТП	Средняя площадь	925-929 кв.м.
Общая площадь	757 м²		

Описание

Сдаю в аренду торговое помещение площадью 757 кв.м. в торговом центре на ул. Славы в Карталах. Помещение расположено в торговом центре, рядом с парковкой. Помещение подходит для размещения магазина, кафе, ресторана и т.д. Помещение находится на первом этаже. Помещение имеет высокие потолки, большие окна, хорошее освещение. Помещение находится в торговом центре, рядом с парковкой. Помещение подходит для размещения магазина, кафе, ресторана и т.д. Помещение находится на первом этаже. Помещение имеет высокие потолки, большие окна, хорошее освещение.

avito.ru/kartaly/kompleksnaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1156_m2...

Свободного назначения, 115.6 м²

450 Р в месяц за м²

8 958 754-04-49

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Абсолютно новый? Выбрав? Выбрав? Выбрав? Выбрав?

О помещении

6 м², с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 115.6 м²
Этаж: 1

Отдел: офисная
Тип здания: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Планировка помещений: коммунальная, эксплуатационная

Описание

Сдается в аренду помещение свободного назначения с отдельным входом, площадью 115,60 кв.м., расположенное на 1 этаже административно-производственного здания. Помещение оборудовано электричеством, отоплением, С/У на этаже. В арендную ставку включены все коммунальные платежи, кроме уборки помещений. Цена указана за 1 кв.м. с учетом НДС 20%, при условии использования в качестве офисного.

Аренда от собственника, без посредников.

Предложение не является публичной офертой, условия уточняйте по телефону, указанному в объявлении. Звоните! Отвечу на все вопросы.

Оздании

Тип здания: административное здание

Посмотреть на карте

Расположение

Челябинская обл., Карталинский р-н, Карталы, ул. Братьев Каширяных, 1

Скачать карту

dom.mirkvartir.ru/327896305/

МИРКВАРТИР

Участок, 4 сот. на продажу в картах, нефтебазный переуллок

Челябинская область, Карталы, Индустриальный переуллок

добавлено 7 января в 7:05

Описание

Цена

620 000 Р

Пользователь

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Продавец: участник

4 сот.

Промышленное назначение

ОПИСАНИЕ

участок в собственности индивидуального лица, торгующего на территории рынка овощей, фруктов, подвального помещения для хранения овощей.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

dom.mirkvartir.ru/327896305/

Продается земельный участок, 7 соток

700 000 Р

Скачать записку

Павел

Почта: pavlov@yandex.ru

7997000000

ПОСМОТРЕТЬ

Получить подробный отчет

Составлен и согласован с условиями публичной оферты

Составлен в соответствии с условиями публичной оферты и для получения на обработку персональных данных

Детали отчета и юридическая информация

Ручной выбор вариантов

7 соток

700 000 Р

стоимость

Челябинская область, Карталинский р-н, Карталы, Красноармейский пер.

Продан участок 7567, с/поселен и взят в аренду на 25 лет, можно оформить в собственность, правильной формы. Отлично место для строительства, дома, офисного помещения, магазина, гаража и, т.д., перспективное для открытия бизнеса, большая проходимость, въезд и выезд из города

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и описания сравнительного подхода. Для городов до 0,5 млн. жителей (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 220. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и описания сравнительного подхода. Для городов до 0,5 млн. жителей (обновлено февраль 2022 г.)

соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
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	0,06
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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Справочники



Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

под ред. А.А. Деффера.
Для г. с численностью менее 500 тыс. человек

Сравнительный подход

Аuto

Свободного назначения, 1650 м²

8 801 916-75-20

Спросите у арендодателя

Адрес: Москва, ул. ...

Описание: ...

О помещении

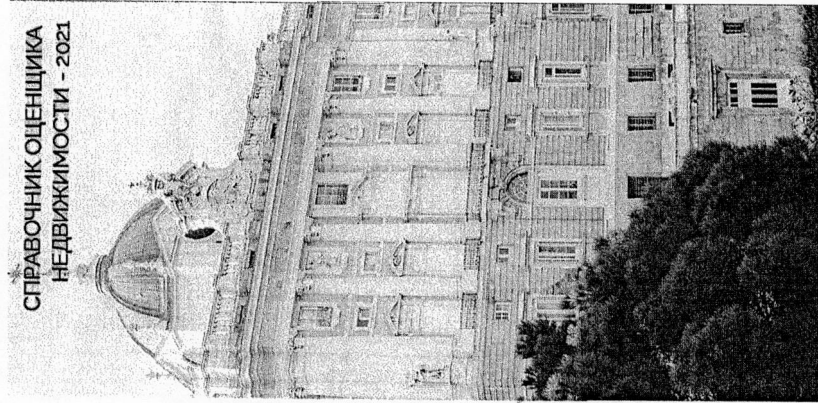
О расположении

О здании

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2021

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

под ред. Л.А. Лейфера.
Для городов с численностью менее 500 тыс.человек.



Доходный
полаход

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного метода. Для городов до 0,5 млн. жителей (обновлено февраль 2022 г.)

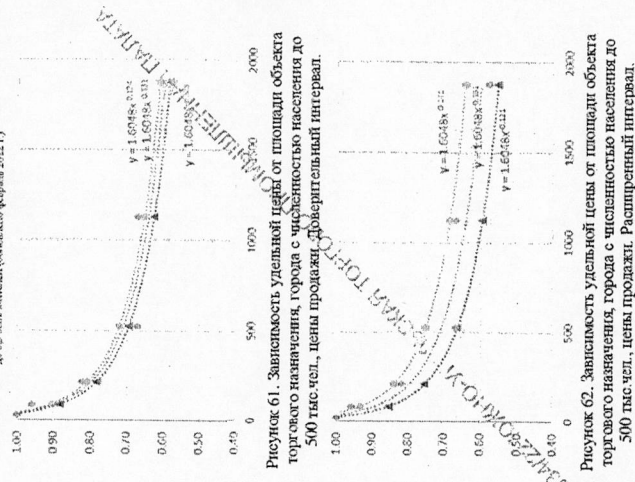


Рисунок 61. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.

Рисунок 62. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.

191

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного метода. Для городов до 0,5 млн. жителей (обновлено февраль 2022 г.)

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов. Кроме этого, степенные модели зависимости стоимости объектов недвижимости от площади представлены с указанием доверительных и расширенных интервалов.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{корр} = \left(\frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^k$$

где:
 $S_{об}$ – площадь объекта оценки, кв. м.
 $S_{ан}$ – площадь объекта аналога, кв. м.
 k – коэффициент торможения.

Важно отметить минимальную площадь, которая ограничивается данной моделью. В каждом конкретном случае эта площадь указана под графиками. Не следует экстраполировать при меньшей площади объекта оценки или объекта аналога. В противном случае модель выдаст неверные результаты корректировки.

Следует обратить внимание, что все корректировки, используемые для учета масштабного фактора, заданы в матричном виде, что, по мнению авторов, должно существенно упростить работу оценщика с этими коэффициентами. При этом следует обратить внимание на то, что, если аналог имеет меньшую площадь, чем объект оценки, значения корректировок **меньше 1**. В противном случае, если аналог имеет большую площадь, чем объект оценки, то значение корректировки **больше 1**.

Важная информация. Приведенное в справочнике с матрицах распределение корректирующих коэффициентов по диапазонам площади достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрицах, относятся к средним сопоставляющим диапазоном площадей. Поэтому если площадь объекта аналога или объекта оценки приближается к границе диапазона, то

186

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного метода. Для городов до 0,5 млн. жителей (обновлено февраль 2022 г.)

10.1.1. Объекты офисно-торговой недвижимости

В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса.

Таблица 31. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города".

Удельная цена	Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по району города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75
Оранные городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Оранные городов, промзоны	0,62	0,60	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

133

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 2.

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Коэффициенты капитализации
для городов с численностью населения
менее 500 тыс. человек

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2022

Справочник оценщика недвижимости в 2021. Офисно-торговая недвижимость и
скорые павильоны объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного
подхода. Версия для населенных пунктов до 0,5 млн чел.

Таблица 52. Значение "Ожидаемый рост (падение)
удельных цен (арендных ставок) в следующем году".
Удельные цены. Усредненные данные по городам России,
и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	2,5%	1,8% - 3,2%
2. Торговые объекты	3,0%	2,2% - 3,8%
3. Объекты свободного назначения	3,5%	2,6% - 4,4%

Таблица 53. Значение "Ожидаемый рост (падение)
удельных цен (арендных ставок) в следующем году".
Удельные цены. Усредненные данные по городам России,
и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	2,5%	-1,0% - 6,0%
2. Торговые объекты	3,0%	-0,6% - 6,6%
3. Объекты свободного назначения	3,5%	-0,1% - 7,1%

103

Справочник оценщика недвижимости в 2021. Офисно-торговая недвижимость и
скорые павильоны объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного
подхода. Версия для населенных пунктов до 0,5 млн чел.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в
аренду". Активный рынок. Усредненные данные по
городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1% - 10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4% - 13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6% - 11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3% - 10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8% - 13,2%

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. Высококласовые 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%

Справочник оценщика недвижимости в 2021. Офисно-торговая недвижимость и
скорые павильоны объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного
подхода. Версия для населенных пунктов до 0,5 млн чел.

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов- оценщиков

Таблица 27. Значение "Ожидаемая текущая доходность
недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок.
Усредненные данные по городам России, и границы
доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	11,0%	9,9% - 12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6% - 12,4%

Таблица 28. 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%

Графики зависимостей

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные, усредненные по России

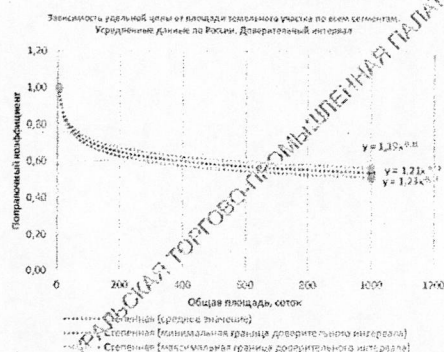


Рис. 15⁵

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков

где:

$S_{об}$ – площадь объекта оценки, кв. м

$S_{ан}$ – площадь объекта аналога, кв. м

k – коэффициент торможения.

Следует обратить внимание, что все корректировки, используемые для учета масштабного фактора, заданы в матричном виде, что, по мнению авторов, должно существенно упростить работу оценщика с этими коэффициентами. При этом следует обратить внимание на то, что, если аналог имеет меньшую площадь, чем объект оценки, значения корректировок **меньше 1**. В противном случае, если аналог имеет большую площадь, чем объект оценки, то значение корректировки **больше 1**.

Важная информация. Приведенное в справочнике в матрицах (см. табл. 30-36) разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрицах, относятся к средним соответствующим диапазонам площадей. Поэтому если площадь объекта аналога и/или объекта оценки приближается к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости (по формуле 1).

В случае если значения площади объекта оценки и объектов аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (или значение площади находится на границе диапазона), то не следует делать корректировку на фактор масштаба.

Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировки также ограничено для резко отличающихся по площади объектов (в данном случае земельных участков), поскольку такое отличие

участков (по назначению). Однако не по всем из них удалось выявить зависимость цены от расстояния от кольцевых дорог. Ниже приведен перечень назначений земельных участков, по которым приводятся зависимости в данном издании справочника:

- под индустриальную застройку;
- под коммерческую застройку;
- под жилую застройку;
- кроме этого, была исследована зависимость по всей совокупности предлагаемых земельных участков в городе (категории городов).

Важная информация. При обработке по категориям городов, в случае, когда по группе данных было недостаточно, соответствующие категории строки не заполнены. При оценке объектов, находящихся в категориях, по которым существуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов (см. рис. 15-28). Кроме этого, степенные модели зависимости стоимости объектов недвижимости от площади представлены с указанием доверительных и расширенных интервалов.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{масштаб} = \left(\frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^k \quad (1)$$

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 80. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,6%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

CERT International СЕРТИФИКАТ



Орган по сертификации CERT INTERNATIONAL S.R.O., основываясь на результатах аудита, проведенного в соответствии с процедурами сертификации, подтверждает, что система менеджмента качества:

**Союз «Южно-уральская
торгово-промышленная палата»**

Российская Федерация, 454080, город Челябинск, улица Сони Кривой, дом 56

в области:

Применительно к оказанию услуг по:
внешнеэкономической деятельности и межрегиональному сотрудничеству;
экспертизе товара, работ и услуг; оценочной деятельности; экспертизе движимого, недвижимого имущества; деятельности по сертификации; экспертизе, регистрации, охране и защите прав на результаты интеллектуальной деятельности; разработке экологических проектов и документации; оказание PR и медиауслуг; языковым переводам; специальной оценке условий труда; лабораторной деятельности

соответствует требованиям стандарта:

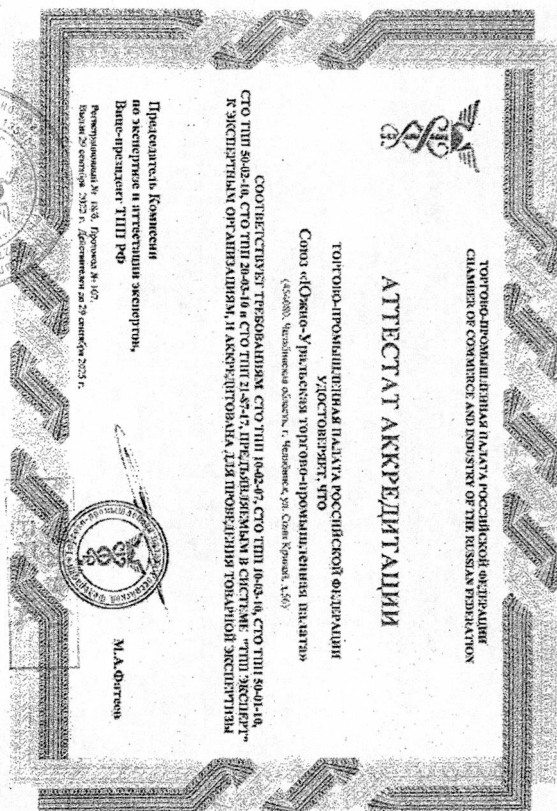
ISO 9001:2015

Сертификат №: QMS-1248/A
Заявка №: 3053/04
Действителен с: 04.12.2023
Действителен до: 03.12.2026

При условии продолжения деятельности по сертификации

Руководитель
Органа по сертификации
04.12.2023

Руководитель Каргалинской группы
оценщик 1 категории



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и коррелирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек (по состоянию на 2021).

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка.

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Ископающе-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Торгово-промышленная палата Российской Федерации
Международный институт менеджмента
объединений предпринимателей

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано Головой
Татьяне Викторовне

в том, что она(а) с 10-го января 2020 г. по 11-го января 2020 г.
принимала участие
в Автономной некоммерческой организации дополнительного
профессионального образования «Международный институт
менеджмента объединений предпринимателей»
по программе дополнительного профессионального образования

«Судебная экспертиза в области
применения технологий

в объеме 72 часов

Ректор Павлова А. П.
Секретарь Колесникова Н. Г.

Город Москва, 2020 г.

Руководитель Карпалинской группы
оценщик 1 категории Г.Б. Голова

Регистрационный номер 6589

Торгово-промышленная палата Российской Федерации
Международный институт менеджмента
объединений предпринимателей

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано Головой
Татьяне Викторовне

в том, что она(а) с 10-го января 2020 г. по 11-го января 2020 г.
принимала участие
в Автономной некоммерческой организации дополнительного
профессионального образования «Международный институт
менеджмента объединений предпринимателей»
по программе

«Судебная экспертиза в гражданском
применении технологий

в объеме 72 часов

Ректор Павлова А. П.
Секретарь Колесникова Н. Г.

Город Москва, 2020 г.

Руководитель Карпалинской группы
оценщик 1 категории Г.Б. Голова

Регистрационный номер 12787

Торгово-промышленная палата Российской Федерации
Международный институт менеджмента
объединений предпринимателей

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано Головой
Татьяне Викторовне

в том, что она(а) с 10-го января 2020 г. по 11-го января 2020 г.
принимала участие
в Автономной некоммерческой организации дополнительного
профессионального образования «Международный институт
менеджмента объединений предпринимателей»
по программе дополнительного профессионального образования

«Судебная экспертиза в области
применения технологий

в объеме 72 часов

Ректор Павлова А. П.
Секретарь Колесникова Н. Г.

Город Москва, 2020 г.

Руководитель Карпалинской группы
оценщик 1 категории Г.Б. Голова

Регистрационный номер 12787

Торгово-промышленная палата Российской Федерации
Международный институт менеджмента
объединений предпринимателей

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано Головой
Татьяне Викторовне

в том, что она(а) с 10-го января 2020 г. по 11-го января 2020 г.
принимала участие
в Автономной некоммерческой организации дополнительного
профессионального образования «Международный институт
менеджмента объединений предпринимателей»
по программе дополнительного профессионального образования

«Судебная экспертиза в области
применения технологий

в объеме 72 часов

Ректор Павлова А. П.
Секретарь Колесникова Н. Г.

Город Москва, 2020 г.

Руководитель Карпалинской группы
оценщик 1 категории Г.Б. Голова

Регистрационный номер 12787

