



ООО «ЦЕНТУРИОН»
454074, г. Челябинск, ул. Татьянической 12-12
ИНН 7447234386
КПП 744701001
ОГРН 113744706640

ОТЧЁТ № 3921-09-200/2

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилого помещения, общей площадью 34,2 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д.9, помещение 90

Заказчик: Дубарева Ирина Валерьевна
Оценщик: Решетникова Ирина Викторовна
Исполнитель: ООО «ЦЕНТУРИОН»
Дата составления отчёта: 28 сентября 2020г.

Утверждаю
Директор ООО «Центурион»



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	3
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	5
5. ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	5
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
6.1 . Назначение и текущее использование объекта оценки.....	8
6.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	10
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	11
7.1. 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 на дату оценки.....	11
7.2. Общая информация о регионе расположения объекта оценки.....	11
7.3. Социально-экономическая обстановка в Челябинской области	12
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
8.1. Этапы проведения оценки	14
8.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	15
8.2.1. Принципы оценки	15
8.3. Обоснование выбора подходов и методов.....	17
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	19
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА....	41
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	36
12. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	38
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ	41

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.

Номер Отчета об оценке	3921-09-200/2		
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № 3921-09-200/2 от 08.09.2020 г.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 34,2 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д.9, помещение 90		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности		
Субъект права собственности	Симонова Людмила Ивановна		
Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки	Результаты оценки предполагается использовать для оценки Рыночной стоимости в процедуре банкротства		
Вид определяемой стоимости	Рыночная		
Дата оценки	23.09.2020 г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое помещение, общей площадью 34,2 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д.9, помещение 90	Обосновано не применялся 0,00%	875 134 (67%)	783 293 (33%)
<p>Рыночная стоимость недвижимого имущества: нежилое помещение, общей площадью 34,2 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д.9, помещение 90, округленно на дату оценки:</p> <p style="text-align: center;">845 000</p> <p style="text-align: center;">(восемьсот сорок пять тысяч) рублей</p>			

Оценщик



И.В. Решетникова

Директор ООО «Центурион»



А.А. Канат'ев

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.

Основания проведения оценки	Договор на проведение оценки № 3921-09-200/2 от 08.09.2020 г.
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 34,2 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д.9, помещение 90
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Симонова Людмила Ивановна
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для оценки Рыночной стоимости в процедуре банкротства
Существующие ограничения (обременения)	1) Ипотека в силу закона, номер записи 74-74-01/673/2013-281 2) Ипотека, номер записи 74-74-01/109/2014-343 3) Запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий №74-36:0414012:229-74/001/2018-1 4) Запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий №74-74/032-74/032/101/2016-1316/1
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Форма отчёта	Простая письменная
Дата оценки	23 сентября 2020 года
Дата составления отчёта об оценке	28 сентября 2020 года
Дата осмотра объекта оценки	23 сентября 2020 года
Допущения, на которых основывается оценка	1. Оценщик исполнителя не несёт юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий, кроме оговоренных в отчете. 2. Допускается, что информация, полученная от Заказчика, является надёжной и достоверной. 3. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов. 5. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки. 6. После проведения процедуры согласования, оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 17.03.2020 г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.

Заказчик	Дубарева Ирина Валерьевна	
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центурион»	
	Основной государственный регистрационный номер	113744706640
	ИНН	7447234386
	КПП	744701001
	Местонахождения: 454008, г. Челябинск, ул. Яблочкина, дом 4.	

Обособленное подразделение: Челябинская область, город Троицк, ул. М.Горького, д.1			
Исполнительный орган юридического лица	Директор – Канатьев Александр Александрович		
Количество оценщиков в штате (соответствующих требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ)	2		
Сведения о страховании юридического лица	Страховой полис №101000-035-000017 от 26.05.2020 г., ПАО «САК Энергогарант» на сумму 5 000 000 руб.		
Сведения об Оценщике	Оценщик	Решетникова Ирина Викторовна	
	Информация о членстве в СРО	Наименование СРО	С 26.06.2019г. действующий член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» за регистрационным номером №1046
		№ в реестре СРО	1046
		Место нахождения СРО	620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23, оф.13
	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №642402501694 от 30 апреля 2015г. ФГБОУ ВПО "Саратовский Государственный Технический Университет им. Гагарина Ю.А.", по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»	
	Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована ПАО «САК «Энергогарант», страховой полис № 201900-035-000015, выдан 06.05.2020г. Срок страхования с 06.05.2020г. по 05.05.2021г	
	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»		
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 г. по настоящее время		
Информация обо всех привлекаемых специалистах	Специалисты дополнительно не привлекались		

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

5. ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости включает в себя следующие этапы.

1. Постановка задания, определение вида стоимости, даты оценки, целей и задач оценки.
2. Сбор и анализ общих данных, влияние общих факторов на стоимость имущества. Анализ данных, характеризующих социально-экономические условия, состояние рынка, а так же другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта на рынке Челябинской области.
3. Сбор более детальной информации, относящейся к оцениваемому объекту, исследование рынка и наличие объектов, сопоставимых с оцениваемым, недавно проданных или выставленных на продажу. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, беседы с собственником объекта оценки.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод делается на основе анализа собранной информации с учетом существующих ограничений, особенностями объекта и типичности использования для района расположения объекта.
5. Идентификация, определение технического состояния объекта оценки, изучение предоставленной документации, осмотр, фотосъемка. Оценщиком лично был произведен осмотр объекта оценки и окрестностей.
6. Выбор и возможность применения всех методов оценки стоимости объекта (затратного, сравнительного и доходного).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

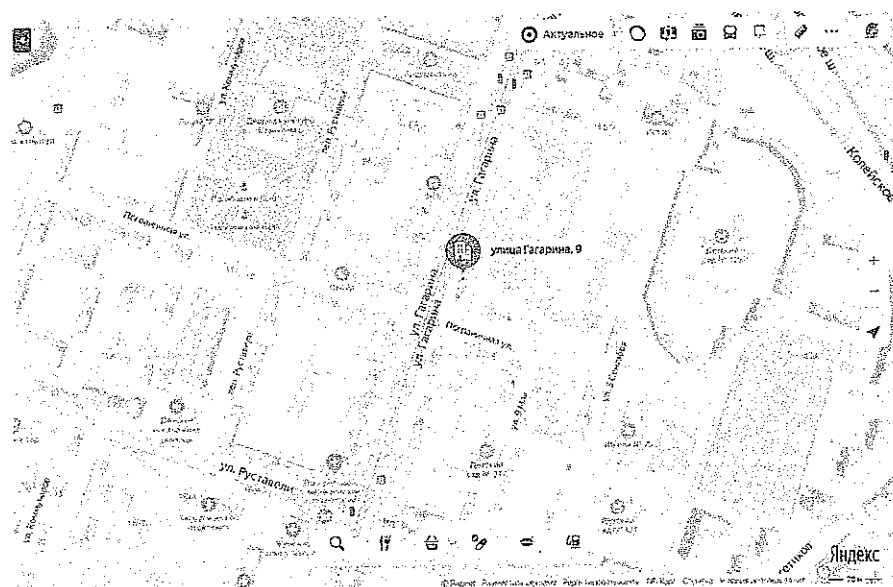
Таблица 4.

Источник информации	Показатель	Значение
Объект оценки		Нежилое помещение, общей площадью 34,2 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д.9, помещение 90
Вид права		Собственность
Обременения, ограничения		1) Ипотека в силу закона, номер записи 74-74-01/673/2013-281 2) Ипотека, номер записи 74-74-01/109/2014-343 3) Запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий №74-36:0414012:229-74/001/2018-1 4) Запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий №74-74/032-74/032/101/2016-1316/1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 17.03.2020 г.	1.Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
	Площадь, кв.м	34,2 кв.м.
	Назначение	Нежилое помещение
	Этаж расположения	2
	Кадастровый номер	74:36:0414012:229
	Кадастровая стоимость, руб.	1194157,98
Сведения, полученные путем визуального осмотра	Информация о текущем использовании объекта оценки	Не используется
	Рельеф местности	Ровный
	Функциональное зонирование	Объект оценки расположен на втором этаже пятиэтажного офисного здания.
	Месторасположения объекта оценки	Офисное здание расположено в Ленинском районе города Челябинск, в квартале многоквартирных жилых домов, на первой линии. Месторасположения объекта на карте города представлено на рис.1.
	Транспортная доступность	Прилегающий участок дороги имеет асфальтовое покрытие, парковка стихийная. Автобусные маршруты обеспечивают сообщение с другими районами города. Дороги обеспечивают хороший доступ к объекту оценки.
Экология	В силу расположения вблизи автомобильной дороги основным источником загрязнения являются выхлопные газы	

Источник информации	Показатель	Значение
	Обеспечение инженерными коммуникациями	- электроснабжение - центральное - водоснабжение - отсутствует - система отопления – центральное - система оранно-пожарной сигнализации – в наличии.
	Состояние внешней отделки	На основании проведенного осмотра, сделан вывод о том, что здание находится в хорошем техническом состоянии
	Состояние внутренней отделки	Состояние внутренней отделки оценивается как хорошее: стены отделаны жидкими обоями по гипсокартону, на полу ламинат, потолки – навесные.
	Наличие/отсутствие перепланировок	Незаконных перепланировок у рассматриваемого помещения не выявлено.
	Класс офиса	С

Ниже представлено местоположение объекта оценки на карте г. Троицка.

Рисунок 1.



Местоположение объекта оценки на спутниковой карте Google.

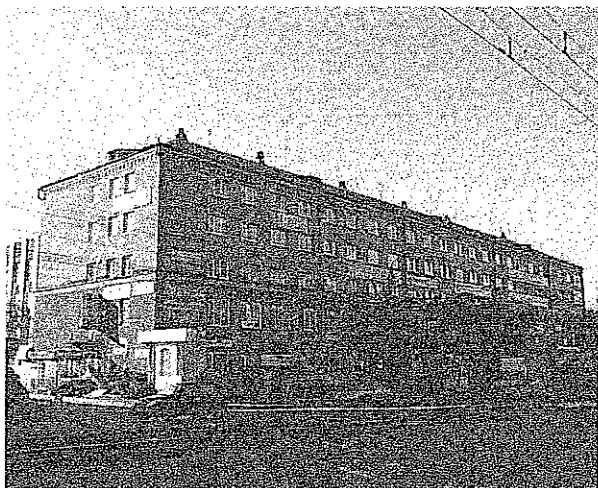
Рисунок 2.



6.1 . Назначение и текущее использование объекта оценки.

Нежилое помещение №90, общей площадью 34,2 кв.м., расположенное по адресу Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 9, используется в настоящий момент не используется, ранее использовалось как офисное помещение.

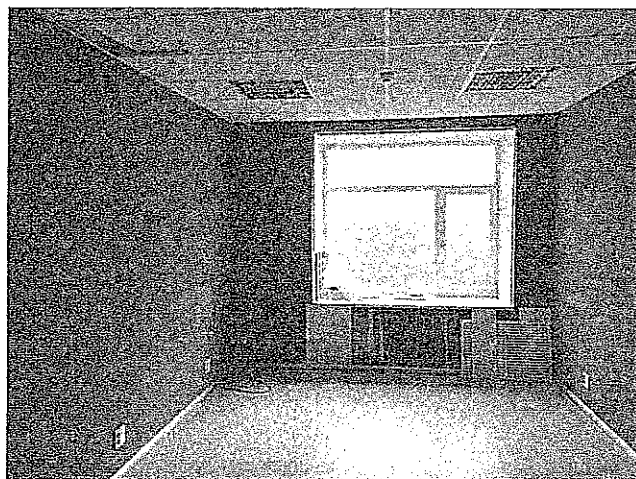
Фотографии объекта оценки



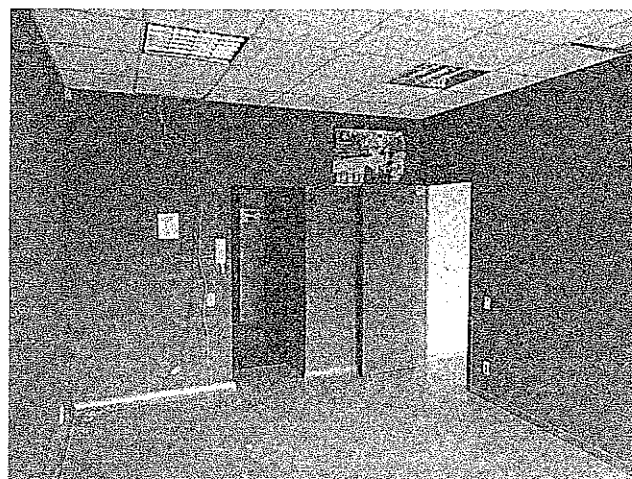
1. Фото 1



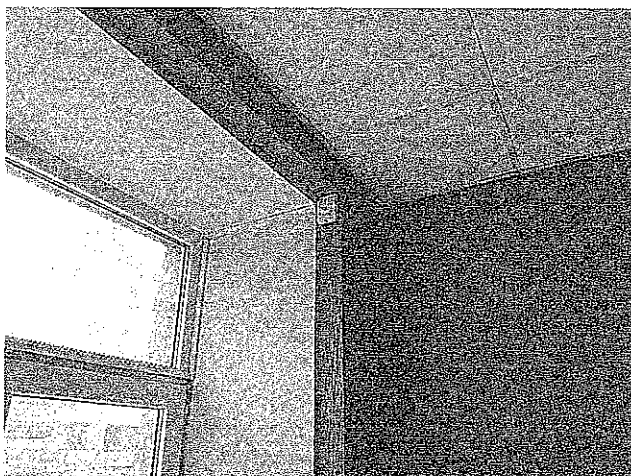
2. Фото 2



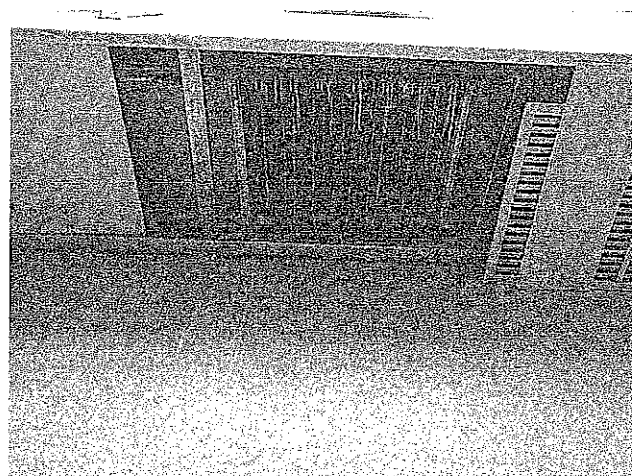
3. Фото 3



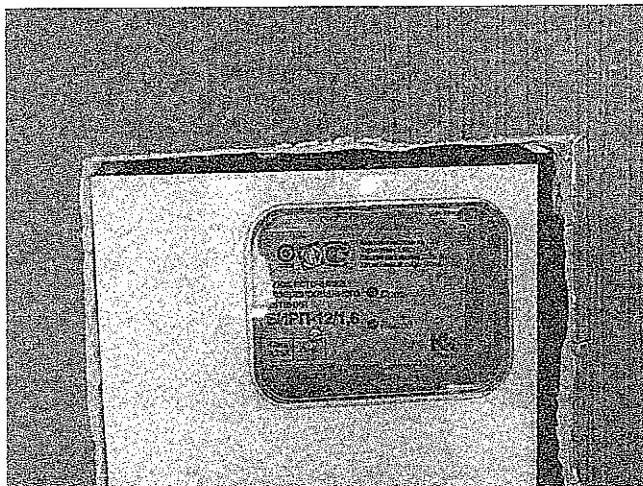
4. Фото 4



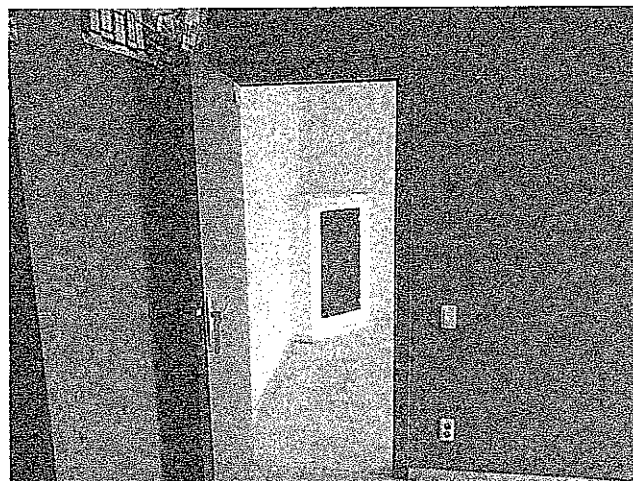
5. Фото 5



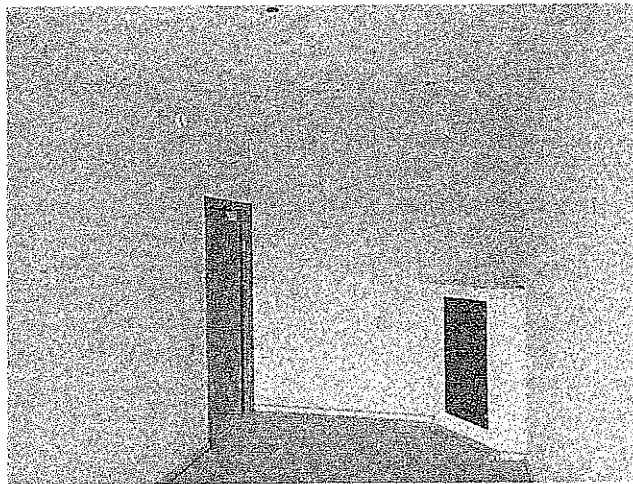
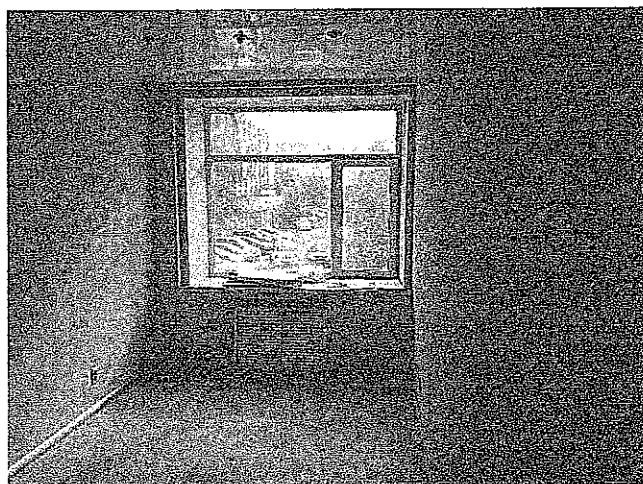
6. Фото 6



7. Фото 7



8. Фото 8



6.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Фундаментальным принципом оценки, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это разумное, вероятное и разрешенное использование объекта оценки, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- снос строений;
- реконструкция или модернизация;
- продолжение использования в текущем состоянии.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии, либо должны быть отремонтированы до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Существующие строения могут быть снесены только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по их дальнейшему использованию. В нашем случае, очевидно, что различные варианты ремонта, реконструкции или использования объекта в текущем состоянии будут эффективны в различной степени, в то время как снос объекта оценки не даст ничего, кроме как повлечет за собой расходы по сносу. Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости, как улучшенного, будет являться такой вариант использования, в результате расчета которого объект будет иметь максимальную стоимость.

Объект оценки – нежилое помещение, расположен на втором этаже пятиэтажного здания в Ленинском районе города Челябинск, не имеет отдельной входной группы, оснащен необходимыми инженерными коммуникациями и транспортной инфраструктуры. Наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование в качестве офисного помещения.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. 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 на дату оценки.

По итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено в два раза меньше площадей аналогичного показателя прошлого года. Если в 1 квартале негативное влияние внешних факторов не оказало существенного воздействия на рынок, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м, то во 2 квартале ограничительные меры карантина, в том числе остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м. Учитывая замедление деловой активности вследствие пандемии, многие собственники корректируют свои планы и откладывают сроки ввода своих проектов. Объем нового строительства за весь 2020 г. может составить около 300 тыс. кв. м. Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение достигло отрицательного значения. В 1 квартале активность компаний-пользователей офисных помещений оставалась на достаточно высоком уровне, и чистое поглощение оставалось положительным. Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам 1 полугодия оказало высвобождение помещений в объектах всех классов во 2 квартале. Ввиду ситуации с пандемией, многие компании начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду.

Полугодовая динамика продемонстрировала небольшой рост уровня свободных помещений на 0,1 п.п. в среднем по рынку. 1 квартал показал продолжение сокращения количества свободных офисов. На фоне преобладания объемов чистого поглощения над новым строительством показатель по итогам марта составил 7,6% в среднем по рынку. Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект пандемии коронавируса, и чистое

поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку в течение трех месяцев выросла на 0,5 п.п.. В качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия. В течение 1 квартала средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост во всех классах. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: с рынка уходили наиболее востребованные офисы. Также средний уровень ставок корректировался в результате ослабления курса рубля. Во 2 квартале динамика изменилась. Понимая последствия пандемии, собственники стали более гибкими по отношению к потенциальным арендаторам.

Первое полугодие 2020 года в аналитических отчетах экспертов по рынку коммерческой недвижимости часто описывается определением «беспрецедентное». Никогда еще в России массово не закрывали торговые центры и не закрывались из-за отсутствия спроса гостиницы. Никогда еще сотрудников офисов массово не переводили на удаленную работу, а улицы Москвы не выглядели пустынными, словно в кино. В каком состоянии вошел рынок во второе полугодие? Чтобы ответить на этот вопрос, Forbes обсудил с «большой пятеркой» консультантов каждый сегмент — гостиницы, уличный ретейл и торговые центры, а также оценил динамику инвестиций.

По данным опрошенных Forbes брокеров, объем инвестиций в первом полугодии составил 82-112 млрд рублей, причем, по оценке Cushman и CBRE, это на 20% больше, чем в первом полугодии прошлого года, а по оценке JLL и Knight Frank — на 20-24% меньше. Разница объясняется тем, что аналитики могут относить закрытие крупных сделок на разные даты, использовать разные валютные курсы и включать в сам параметр «инвестиции» разные объекты (кто-то, например, не включает производственные площадки или участки под девелопмент жилья).

Но все эксперты сходятся в одном: даже если рост был, это заслуга первого квартала. «Основное падение объемов ожидаемо пришлось на второй квартал, в котором было закрыто сделок лишь на \$491 млн, что стало наименьшим значением для соответствующих периодов за всю современную историю рынка, а также квартальным минимумом с октября-декабря 2008 года», — отмечает представитель JLL.

По словам старшего директора отдела рынков капитала и инвестиций CBRE Ирины Ушаковой, предварительные данные свидетельствуют, что «объем инвестиций в недвижимость России во втором квартале составил порядка 47 млрд рублей, что на 19% ниже значения в аналогичном периоде 2019 года (59 млрд рублей)». «На второй квартал пришелся пик распространения COVID-19 в России, действовали ограничительные меры, которые значительно влияли на снижение бизнес-активности, кроме того, сохранялась высокая степень неопределенности. Многие инвесторы в таких условиях заняли выжидательную позицию и отложили принятие решений», — объясняет эксперт.

7.2. Общая информация о регионе расположения объекта оценки

Челябинская область является субъектом Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Административный центр: город Челябинск.

Челябинская область образована 17 января 1934 года. На севере граничит со Свердловской областью, на востоке — с Курганской, на юге — с Оренбургской, на западе — с Башкортостаном, на юго-востоке — с Республикой Казахстан.

В состав области входят 319 муниципальных образований, в т.ч. 16 городских округов, 27 муниципальных районов.

Общая площадь Челябинской области составляет 88,5 тыс. кв. км.

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области, численность постоянного населения области на 01.01.2018г. составляла 3493 тыс. человек.

Область по-прежнему занимает второе место по численности постоянного населения в Уральском федеральном округе, девятое место в России и остаётся одним из самых крупных субъектов Российской Федерации.

Большая часть населения сосредоточена в крупных городах: в Челябинске, Магнитогорске, Златоусте, Миассе, Копейске, (60 процентов населения области), в том числе, в областном центре – г. Челябинске постоянно проживает 1198,8 тысяч человек (33,5 процента от общей численности региона).

7.3. Анализ рынка оцениваемого объекта в регионе расположения объекта оценки.

Из-за вынужденного простоя, связанного с эпидемией коронавируса, большинство собственников бизнес-центров пошло на уступки арендаторам, снизив размер арендной платы или предложив отсрочку внесения платежей. Весной 2020 г. многие компании значительно, на 10-30%, сократили штат сотрудников и за счет этого оптимизировали расходы на аренду офиса. В ближайшее время наибольшим спросом будут пользоваться отдельные помещения площадью 40-50 кв. м. А популярные форматы опенспейс и коворкинг могут попасть под законодательные ограничения.

ТОП5 крупнейших бизнес-центров

Бизнес-центр	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь, кв. м
1 Челябинск-Сити	36 050	12499
2 ВИДГОФ	35348	6500
3 Аркаим Плаза	21000	16400
4 Grand Vega	19696	15984
5 БОВИД	19500	13500

Естественно, карантин затронул рынок офисной недвижимости, и отразилось это не только в режиме работы бизнес-центров, но и в перестройке работы с арендаторами, их обращениями и ожиданиями. На рынке доминировали две схемы работы с арендаторами: жесткое «нет» на предоставление скидки и прозрачный пакет антикризисных мер в строго оговоренные сроки. Тем не менее, практически все бизнес-центры предпочли договариваться с арендатором, хотя и не всегда это выражалось в прямом снижении арендных ставок.

Не секрет, что в начале 2020 года практически все бизнес-центры заявляли о 100% заселении, сейчас практически все игроки понесли потери, особенно — бизнес-центры премиум-класса. Видно и понятно стремление компаний сократить операционные расходы, а заработная плата и аренда — это наиболее затратные части бюджета компаний. В выигрыше оказались те бизнес-центры, которые по техническому оснащению, месту расположения, инфраструктуре были на уровне лидеров рынка, у которых соотношение цены и качества оказалось самым выгодным. Как всегда, большой спрос на качественные офисы маленькой площади — 40-60 кв. м.

Сегодня арендатор выбирает не квадратные метры, а атмосферу, в которой ему придется проводить большую часть своей жизни, а офисные комплексы все еще гоняются за псевдоценностями: высокий этаж, громкое название, дорогой мрамор в отделке, и при этом — полное отсутствие парковочных мест, хорошего питания, зон отдыха.

Сейчас игроки рынка находятся в ожидании новых законодательных норм, которые поставят жирный крест на популярных в последние годы форматах: опенспейс и коворкинг. Скорее всего, после пандемии будут ужесточены санитарно-гигиенические требования к общественным пространствам, и разместить в одном кабинете площадью в 50 кв. м пять пять сотрудников будет уже невозможно. Не говоря уже про открытые офисные пространства, где одновременно находятся пятьдесят, сто работников. Скорее всего, бизнес-центрам, претендующим на класс А, придется модернизировать инженерные системы, чтобы

предусмотреть отдельные системы вентиляции не только на каждый этаж, но и на каждое помещение.

Сегодня в Челябинске чувствуется дефицит грамотно спроектированных офисов класса А, а также ретейл-офисов с хорошим трафиком и удобной инфраструктурой. Остро не хватает офисных комплексов на северо-западе, но и в историческом центре города их концентрация слишком низкая: разрозненным зданиям не удастся создать «деловое ядро», как, к примеру, в Екатеринбурге.

7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значения цен.

Исследовав рынок объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что рынок коммерческой недвижимости Ленинского района г. Челябинск достаточно развит. По состоянию на дату оценки было обнаружено пять предложений о продаже коммерческих помещений в Ленинском районе г. Челябинск, близким по характеристикам к объекту оценки. Объекты отбирались по следующим критериям:

1. Исследуемая территория - сопоставимость укрупненного местоположения объектов аналогов к укрупненному местоположению объектов оценки.
2. Тип недвижимости – торгово-офисное помещение, либо помещение свободного назначения.
3. Вид разрешенного использования – сопоставимость назначения помещения (разрешенного/фактического использования) объектов аналогов к назначению объектов оценки
4. Достоверность – соответствие информации в объявлениях текущей оценочной практике, результатам анализа рынка, подтверждению опубликованной информации.
5. Достаточность – наличие необходимого объема достоверной информации позволяющей идентифицировать предлагаемый объект в качестве объекта аналога объектов оценки.

Данные по объектам-аналогам нежилых помещений торгово-офисного и свободного назначения Ленинского района г. Челябинска.

Таблица 5.

Наименование	Аналог№1	Аналог№2	Аналог№3	Аналог№4	Аналог №5
Источник информации	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18.3_m_1946069905	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_647163102	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnoy_planirovki_160_m_839320055	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_115.3_m_1360971023	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_76.7_m_1990296801
Дата предложения	10.09.2020г.	23.09.2020г.	01.09.2020г.	14.09.2020г.	17.09.2020г.
Адрес	Челябинск, ул. Гагарина 7А р-н Ленинский	Челябинск, ул. Гагарина 7А р-н Ленинский	Челябинск, ул. Гагарина, 9А р-н Ленинский	Челябинск, ул. Руставели, 1Б р-н Ленинский	Челябинск, ул. Агалакова, 66А р-н Ленинский

Тип недвижимости	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Помещение свободного назначения	Офисное помещение	Помещение свободного назначения
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид разрешенного использования (функционального назначения)	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования
Общая площадь, кв.м.	18,3	80	160	115,3	76,7
Цена предложения, руб.	457 500	2 550 000	3 430 000	3 500 000	2 200 000
Цена руб./1 кв.м.	25 000	31 875	21 438	30 356	28 683
Контактная информация продавца	8-922-230-98-88	8-922-232-27-30	912-898-44-23	8-351-353-83-00	8-919-116-92-92
Наличие коммуникаций	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме

Таким образом, цена за 1 кв.м. торгово-офисных помещений в Ленинском районе Челябинской области находится в диапазоне от 21 438 руб./кв.м. до 31 875 руб./кв.м.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. Этапы проведения оценки

В процессе оценки объекта следовало определить его рыночную стоимость и представить результаты в виде Отчета. Этот документ (Отчет) является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепризнанных подходов и методов оценки. В процессе работы были собраны необходимые данные. Был проведен анализ исходной информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя соответствующие подходы.

В соответствии с п. 23 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

8.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

8.2.1. Принципы оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость объектов оценки складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренций продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке объектов оценки.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

а) спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов оценки;

б) спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка;

в) предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

Принцип замещения — рыночная стоимость объектов оценки не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объектов эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. стоимость объектов оценки зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данных объектов не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичных объектов. Следовательно, стоимость конкретных объектов оценки определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичные объекты оценки, обладающие такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости объектов оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения от него дохода.

Данный принцип показывает, что стоимость объектов оценки - текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу).

Однако этот принцип не означает, что владелец объектов оценки в буквальном смысле должен ждать повышения цены или доходности от их использования. Он лишь отражает то, что использование объектов оценки, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объектов оценки следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость объектов оценки зависит от влияния внешних факторов.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость объектов оценки определяется исходя из их наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование объектов оценки - это наиболее вероятное использование объектов оценки, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость объектов оценки будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

8.2.2. Подходы к оценке

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- ✓ скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- ✓ согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ✓ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- ✓ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ✓ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

8.2.3. Определение итогового значения рыночной стоимости.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

8.3. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение свободного назначения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

Доходный подход.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной методообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта, оценить риск вложений инвестиций в него.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

К оценке Объекта оценки применен сравнительный подход, т. к. на рынке имеется достаточное число сопоставимых объектов для проведения оценки.

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта необходимо учитывать факторы стоимости (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок. Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика объекта недвижимости (например, расстояние до объектов инфраструктуры, местоположение, наличие коммуникаций), влияющая, согласно выводам оценщика, на стоимость объекта недвижимости.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО №7, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения):

1. Условия продажи
2. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)
3. Условия рынка (скидки к ценам предложений)
4. Функциональное назначение объекта
5. Этаж расположения
6. Тип парковки
7. Наличие инженерных коммуникаций
8. Физические характеристики объекта (площадь)
9. Расположение относительно «Красной линии»
10. Близость к остановкам общественного транспорта
11. Пешеходный трафик
12. Тип объекта
13. Состояние отделки

1). Условия продажи

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже коммерческих помещений на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки.

2). Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)

Другим ценообразующим фактором является дата (предложения) сделки. Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

3). Условия рынка (скидки к ценам предложений)

В стоимость предложений о продаже коммерческих помещений входит стоимость торга. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку:

«скидку на торг».

4). Этаж расположения

Как правило, стоимость недвижимости зависит от этажа расположения. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже помещений на нижнем этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является более предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей.

5). Тип парковки

Наличие удобной стоянки нередко становится решающим аргументом в пользу выбора того или иного объекта. Преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой.

6). Наличие инженерных коммуникаций

Общепринятой или утверждённой методологии расчёта корректировки на доступность сетей инженерно-технического обеспечения нет. Часто применяется абсолютная корректировка в виде стоимости подвода необходимого набора сетей, что характерно в основном для участков под индивидуальное жилищное строительство, где стоимость работ и их объём, в целом известен. При рассмотрении участков под коммерческое использование стоимость подключения коммуникаций зависит от предполагаемого использования, т.е. проекта застройки участка, близости коммуникаций и ряда других факторов.

7). Физические характеристики объекта (площадь)

Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади меньших помещений выше, чем больших, т.к. требуют меньших затрат на приобретение и благоустройство, а также снижается риск потери ожидаемых прибылей от недозагрузки помещений, таким образом чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв.м. объекта оценки, и наоборот.

8). Расположение относительно «Красной линии»

Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного входа на данную улицу, а не во двор.

9). Близость к остановкам общественного транспорта

Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Как известно, остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Близость к остановкам общественного транспорта – характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами или работниками, не имеющих личного транспорта.

10). Наличие отдельного входа.

Отражает различие в стоимости встроенных помещений без отдельной входной группы и помещений с наличием собственного входа.

11). Состояние отделки

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов учтем поправки на различие между оцениваемым и сравнимыми объектами. При этом первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену предложения объекта сравнения. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

В ходе анализа к ценам объектов-аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

При расчете методом сравнительного анализа рынка продаж офисно-торговых помещений оценщиком применены следующие поправки:

- Корректировка на условия продажи:

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В данном случае, все объекты-аналоги отчуждаются на рыночных условиях, корректировка не требуется.

- Корректировка на дату предложения (продажи):

Дата предложения не отличается от даты оценки, данные предложения являются актуальными на дату оценки, что подтверждается присутствием данного предложения на дату оценки в используемых источниках массовой информации. В связи, с чем корректировка на дату предложения (продажи) не проводилась.

- Корректировка на торг:

Скидка на торг была проведена на основании справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год, стр. 174.

Таблица 103

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

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Для активного рынка скидка на торг, согласно справочника для объектов класса С составила – 9,6% (среднее значение).

Соответственно корректировка на торг для всех объектов аналогов составит – 9,6%.

-Корректировка на этаж расположения:

Объект оценки расположен на втором этаже пятиэтажного здания, отдельный вход отсутствует. Аналог 1 расположен на втором этаже здания, отдельный вход отсутствует, корректировка не требуется. Аналог 2 расположен в цокольном этаже, имеет отдельную входную группу, требуется внесение корректировки. Аналог 3 расположен на 4 этаже пятиэтажного здания, отдельного входа нет, корректировка не требуется. Аналог 4 расположен на первом этаже жилого дома, имеет собственную входную группу, требуется корректировка. Аналог 5 расположен на первом этаже жилого дома, имеет собственную входную группу, требуется корректировка.

Внесение корректирующих коэффициентов производится согласно справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год, стр. 138

Таблица 73

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Корректировка для Аналога 2 составит 1,12, для Аналога 4 и Аналога 5 – 0,87.

- Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа.

У объекта оценки отсутствует собственная входная группа, тогда как у Аналога 2, Аналога 4 и Аналога 5 она имеется.

Таблица 78

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	Отдельного входа нет	0,87	1,00

Корректирующий коэффициент составит 0,87.

- Корректировка на тип парковки:

Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. Все объекты аналоги, как и объект оценки имеют стихийную парковку, корректировка не требуется.

-Корректировка на наличие инженерных коммуникаций:

Согласно данным, все объекты аналоги оснащены необходимыми коммуникациями в полном объеме. Корректировка не требуется.

- Корректировка на общую площадь:

Объекты-аналоги имеют отличную от объекта оценки площадь помещения. Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год, стр. 118.

Таблица 62

усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1,00	1,05	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,65
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Корректировка вносится для Аналога 2, Аналога 3, Аналога 4 и Аналога 5.

-Корректировка на расположение относительно «Красной линии»

Объект Оценки расположен на первой линии, тогда как Аналог 4 и Аналог 5 расположены внутри квартала. Корректировка составит 1,25 в соответствии со справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год, стр. 87.

-Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта:

Все объекты аналоги как и объект оценки расположены вблизи остановок общественного транспорта. Корректировка не требуется.

- Корректировка на местоположение в пределах города:

Все объекты аналоги как и объект оценки расположены в Ленинском районе города Челябинск, корректировка не требуется.

-Корректировка на состояние внутренней отделки:

Состояние внутренней отделки объектов аналогов №3, №4, №5 и объекта оценки можно принять за среднее, в то время как помещение Аналога №1 требует проведения косметического ремонта, Помещение Аналога №2 имеет отделку «Люкс». Требуется внесение корректировке в размере 1,18 и 0,81 соответственно.

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения

Таблица 7.

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18.3_m_1946069905	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_647163102	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnoy_planirovki_160_m_839320055	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_115.3_m_1360971023	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_76.7_m_1990296801
Цена		457 500,00	2 550 000,00	3 430 000,00	3 500 000,00	2 200 000,00
Площадь, кв.м.	34,2	18,3	80	160	115,3	76,7
Цена за кв.м. с НДС		25 000	31 875	21 438	30 356	28 683
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1
Дата предложения	23.09.2020	10.09.2020	23.09.2020	01.09.2020	14.09.2020	17.09.2020г.
Корректировка		1	1	1	1	1
Местоположение	г. Челябинск, ул. Гагарина, д.9, помещение 91	Челябинск, ул. Гагарина р-н Ленинский 7А	Челябинск, ул. Гагарина р-н Ленинский 7А	Челябинск, ул. Гагарина, р-н Ленинский 9А	Челябинск, ул. Руставели, 1Б р-н Ленинский	Челябинск, ул. ул. Агалакова, 66А р-н Ленинский
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.		25 000	31 875	21 438	30 356	28 683
Корректировка на уторговывание, %		-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		22 600	28 815	19 380	27 441	25 930
Функциональное назначение объекта	Помещение свободного назначения	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Помещение свободного назначения	Офисное помещение	Помещение свободного назначения
Корректировка		1	1	1	1	1

Этаж расположения	второй	второй	цокольный	четвертый	первый	первый
Корректировка		1	1,12	1	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв.м.		22 600	32 273	19 380	23 874	22 559
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует	в наличии	отсутствует	в наличии	в наличии
Корректировка		1	0,87	1	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв.м.		22 600	28 077	19 380	20 770	19 626
Общая площадь, кв.м	34,2	18,3	80	160	115,3	76,7
Корректировка		1	1,06	1,22	1,06	1,06
Скорректированная цена, руб./кв.м.		22 600	29 762	23 643	22 017	20 804
Расположение относительно «Красной линии»	на первой линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка		1	1	1	1,25	1,25
Скорректированная цена, руб./кв.м.		22 600	29 762	23 643	27 521	26 005
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Требует косметического ремонта	Состояние "Люкс"	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,18	0,81	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.		26 668	24 107	23 643	27 521	26 005
Стоимость объекта, руб./кв.м. с НДС						25 589
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб., с НДС						875 134

Вывод по сравнительному подходу:

Стоимость нежилого помещения, общей площадью 34,2 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д.9, помещение 90 в рамках сравнительного подхода, составляет: **875 134** (восемьсот семьдесят пять тысяч сто тридцать четыре) рубля.

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:

1. Определение потенциального валового дохода.
2. Определение действительного валового дохода.
3. Определение чистого операционного дохода.
4. Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
5. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Метод прямой капитализации не применялся, т. к. недостаточно рыночных данных для расчета общей ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод рыночной экстракции).

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:

- 1) *Определение потенциального валового дохода.*
- 2) *Определение действительного валового дохода.*
- 3) *Определение чистого операционного дохода.*
- 4) *Расчет общей ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования и принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.*

В расчетах используется метод капитализации по расчетным моделям, так как в будущем не ожидается произвольных изменений потоков доходов и расходов.

10.1. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям.

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности. После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта – операционные расходы.

После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

- к *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

- к *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.

- к *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят отделку).

10.2.1. Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки или, иными словами, валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы. При расчете потенциального валового дохода, как правило, используются ставки аренды, определяемые по данным договоров на аренду помещений объекта оценки либо помещений объектов-аналогов. В любом случае принятые арендные ставки должны соответствовать рыночным ставкам арендной платы.

Рыночная ставка арендной платы – наиболее вероятная ставка арендной платы, по которой объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее.

Ниже в таблице представлена репрезентативная выборка объектов-аналогов, торгово-офисных помещений, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки.

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м общей площади улучшений в мес. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная ставка за объекты-аналоги по соответствующей группе поправок.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На объект оценки передаются права аренды как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Условия продажи. Информация о существовании особых условий сделки отсутствует, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Условия рынка. Дата предложения/совершения сделки.

Условия рынка. Скидка на торг. Условия сделки.

Скидка на торг была проведена на основании справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год, стр. 174.

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

Корректировка составит -8,7%.

Корректировка на местоположение. В данном случае корректировка на местоположение не проводилась, т.к. объект оценки и объекты аналоги расположены в Ленинском районе г. Челябинска.

Корректировка на площадь. Объекты-аналоги как и объект оценки имеют площадь менее 50 кв.м., корректировка не вносится.

Корректировка на этажность. Аналог 1 расположен в цокольном этаже здания, тогда как объект оценки и остальные аналоги расположены на этажах выше первого. Требуется корректировка. Внесение корректирующих коэффициентов производится согласно справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год, стр. 138

Таблица 73

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

- Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа.

У объекта оценки отсутствует собственная входная группа, тогда как у Аналога 1 Аналога она имеется.

Таблица 78

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	Отдельного входа нет	0,87	1,00

Корректировка на расположение относительно «Красной линии». Все объекты аналоги как и объект оценки расположены на первой линии, корректировка не вносится.

Корректировка на состояние внутренней отделки. Все объекты аналоги как и объект оценки имеют примерно одинаковый уровень внутренней отделки, корректировка не вносилась.

Корректировка на наличие мебели.

Согласно данным рынка, риэлтерских агентств, средняя корректировка на наличие мебели составляет -7%.

Расчет рыночной стоимости арендной ставки офисных помещений.

Таблица 8.

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_gagarina_9_1951778242	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_19_m_664742700	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3_etazh_40m2_1992414689	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2_etazh_20_m_1768028585
Цена предложения, руб.		21000	12 000	9000	9000
Площадь, кв.м.	34,2	47	19	40	20
Базовая ставка аренды, руб./кв.м.		447	632	225	450
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Дата предложения		31.08.2020	18.09.2020	20.09.2020	27.09.2020
Корректировка		1	1	1	1
Местоположение	г. Челябинск, ул. Гагарина, д.9, пом.91	Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, 9	Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, 7А	Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, 9А	Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, 9
Корректировка		1	1	1	1

Скорректированная стоимость, руб./кв.м		447	632	225	450
Возможность торга		Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Корректировка на уторговывание, %		-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		408	577	205	411
Функциональное назначение объекта	Офисное помещени е	Офисное помещени е	Офисное помещени е	Офисное помещени е	Офисное помещени е
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		408	577	205	411
Этаж расположения	второй	цоколь	четвертый	третий	второй
Корректировка		1,12	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		457	577	205	411
Наличие отдельного входа	нет	в наличии	нет	нет	нет
Корректировка		0,87	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		397	577	205	411
Общая площадь, кв.м	34,2	47	19	40	20
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		397	577	205	411
Наличие мебели	нет	нет	в наличии	нет	нет
Корректировка		1,00	0,93	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		397	536	205	411
Скорректированная стоимость за кв.м./мес. с НДС		397	536	205	454
Средняя стоимость арендной ставки, руб./кв.м./мес. с					398

Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Таблица 10.

Показатель	Расчет
Общая площадь офисного помещения помещений	34,2
Ставка аренды торгово-офисных помещений, руб./кв.м./мес	398
Потенциальный валовый доход, руб./год	163 461

10.2.2. Определение действительного валового дохода.

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

В расчетах принимается, что поиск арендатора будет осуществляться не чаще раза в три года, время на поиск арендатора занимает в среднем 3 месяца. Таким образом, потери от незаполняемости принимаются в размере 8% ($3 / (3 \cdot 12)$).

Потери за счет неуплаты Оценщиком в расчет не принимались, т.к. предполагается, что арендные платежи будут производиться авансово.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{VI} = 1 - (1 - K_V) \times (1 - K_I), \text{ где}$$

K_{VI} – потери от незаполняемости и неуплаты;

K_V – потери от незаполняемости;

K_I – потери от неуплаты.

Таким образом, величина потерь от незаполняемости и неплатежей составляет:

$$K_{VI} = 1 - (1 - 8\%) \times (1 - 0\%) = 8\%$$

Расчет действительного валового дохода

Таблица 11.

Показатель	Расчет
Потенциальный валовый доход, руб./год	163 461
Потери от недозагрузки, %	8,00%
Действительный валовый доход, руб./год	150 384

10.2.3. Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход определяется как действительный валовый доход за вычетом операционных расходов.

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией

объекта недвижимости – такие, как налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение. Постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся налог на имущество, арендная плата за земельный участок, страховка.

1. Налог на имущество.

Действующее законодательство предполагает постепенный переход на уплату налога, исходя из кадастровой стоимости. В соответствии с новым порядком, действующим с 2017 г., в Челябинской области расчет налога на имущество осуществляется на основании кадастровой стоимости. Сумма налога рассчитывается от кадастровой стоимости, установленной на 1 января текущего налогового периода пропорционально периоду владения. Налог на имущество принят из расчета 2,0% от стоимости объекта оценки.

$$1194157,98 * 2,0\% = 2388 \text{ руб.}$$

2. Коммунальные и эксплуатационные расходы.

Расходы на содержание объекта – это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости. Согласно справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2018, значение расходов, на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода в среднем составляет 17,9%.

$$163\,461 * 17,9\% = 29\,260 \text{ руб.}$$

3. Затраты на управление.

Расходы на управление представляют собой вознаграждение менеджера, который будет заниматься поиском клиентов (арендаторов), размещением рекламы, оформлением договоров и прочими сопутствующими делами.

По данным опроса крупных управляющих компаний, расходы на управления объектами аналогичного назначения составляют около 3% от действительного валового дохода.

$$150\,384 * 3\% = 4\,512 \text{ руб.}$$

4. Резерв на замещение.

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью проведения текущих ремонтов и замены быстроизнашивающихся элементов объектов недвижимости. Для того чтобы иметь возможность обеспечить надлежащие условия, в зданиях необходимо проводить плановый ремонт. Постоянные ежегодные платежи в резерв на замещение рассчитываются следующим образом:

$$AR = R_f \times SFF(r_f, n), \text{ где}$$

R_f – стоимость замещаемых элементов;

$SFF(r_f, n)$ – фактор фонда возмещения;

r_f – безрисковая ставка;

n – срок эксплуатации замещаемых элементов.

Оценщик определил объем ремонтных работ, необходимый для нормального функционирования объекта недвижимости, исходя из того, что периодичность ремонта составляет 10 лет (Ведомственные строительные нормы ВСН-53-86(Р)). По истечении данного периода времени потребуется проведение ремонта с целью замены короткоживущих элементов здания (отделка, полы, проёмы).

Проведя исследования рынка ремонтных работ в Челябинской области, Оценщик пришел к выводу, что средняя стоимость «косметического ремонта» 2 800 руб./кв.м.

Фактор фонда возмещения по методу Ринга рассчитывается как величина обратная сроку экономической жизни быстроизнашивающихся элементов. Использование метода Ринга для расчета фактора фонда возмещения обусловлено тем, что отчисления на быстроизнашивающиеся элементы не предполагают их накопления, и альтернативные вложения этих средств по безрисковой ставке, или по ставке дохода на капитал (что соответствует методам Хоскольда и Инвуда), не предполагаются.

Показатель	Объект оценки
Стоимость быстроизнашивающихся помещений, руб.	95 760
Срок жизни быстроизнашивающихся элементов, лет	10
Фактор фонда возмещения	10%
Расходы на замещение за год, руб.	9 576

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 12.

Показатель	Расчет
Действительный валовый доход, руб.	150 384
Налог на собственность	2 388
Коммунальные и эксплуатационные расходы	29 260
Затраты на управление	4 512
Расходы на замещение	9 576
Чистый операционный доход, руб./год	104 648

10.2.4. Определение ставки капитализации.

Ставка дисконтирования в настоящей работе определяется методом кумулятивного построения. В экономическом смысле в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или это – требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату проведения оценки.

В соответствии с методом кумулятивного построения ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки дохода и премий за различные систематические и несистематические риски. Значения конкретных рисков оценщик обосновывает различными показателями, основываясь на своем мнении либо на мнении экспертов.

Безрисковая ставка дохода определяется обычно исходя из ставки доходов по долгосрочным правительственным облигациям. Этот выбор обусловлен тем, что долгосрочные правительственные облигации характеризуются очень низким риском, связанным с неплатежеспособностью, и высокой степенью ликвидности. Кроме того, при определении ставки дохода по этому виду ценных бумаг учитывается долговременное воздействие инфляции. Долгосрочные (а не краткосрочные) облигации используются для того, чтобы обеспечить возможность сопоставления с инвестициями в собственный капитал предприятия, обычно осуществляемыми инвесторами на схожий период времени.

В качестве условно безрисковой ставки для потоков, выраженных в рублях, может быть принято значение ставок доходностей к погашению по долгосрочным ценным бумагам ГКО-ОФЗ, составляющее на дату оценки 7,11%.

Риск низкой ликвидности. По данным проведенного исследования рынка, объекты оценки относятся к сегменту рынка средней ликвидности (встроенных торговых и офисных помещений в местах с высокой проходимостью). Учитывая расположение помещения на втором этаже здания, срок экспозиции такого объекта на рынке в среднем составляет 6 мес.

$$П = \frac{R_6 \times L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R₆ - безрисковая ставка;

L- период экспозиции;

Q- общее количество месяцев в году (12 месяцев).

Таким образом, риск низкой ликвидности составит 3,55%.

Риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Риск потери встроенных помещений минимальный, принимается на уровне 1,5%.

Риск инвестиционного менеджмента. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Сдача в аренду торговых и офисных помещений на длительный срок не требует сложного и компетентного управления, риск инвестиционного менеджмента принимается на уровне 0,5%.

Расчет ставки дисконтирования.

Таблица 13.

Риски	Значение
Безрисковая ставка	7,11
Риск низкой ликвидности	3,55
Риск вложения в недвижимость	1,5
Риск инвестиционного менеджмента	0,5
Ставка дисконтирования	12,66

Ставку капитализации рассчитаем методом Хоскольда.

На дату оценки здание, в котором расположены оцениваемые помещения, не требует реконструкции. Таким образом, оставшийся срок экономической жизни оцениваемого объекта составляет не менее 35 лет.

$$M = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где,

i – безрисковая ставка;

n – количество периодов оставшейся жизни.

Таким образом, норма возврата будет равна 0,007, или 0,7%

Ставка капитализации:

$$12,66\% + 0,70\% = 13,36\%$$

10.2.5 Итоговый расчет в рамках доходного подхода.

Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице.

Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Таблица 14.

Показатель	Расчет
Чистый операционный доход	104 648
Ставка капитализации	13,36%
Рыночная стоимость помещения, руб.	783 293

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная, в рамках доходного подхода, составляет: **783 293 (семьсот восемьдесят три тысячи двести девяносто три) рубля.**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее.

Далее, в таблице ниже, предложена расчётная модель, в которой применённые подходы оцениваются в соответствии с указанными выше критериями по пятибалльной шкале. Высший балл 5 соответствует полному соответствию критерию, минимальный балл 1 соответствует полному не соответствию критерию. Шаг – один балл. Далее суммируются набранные каждым подходом баллы и определяется общая сумма баллов. Затем рассчитывается доля (вес) каждого подхода путём деления суммы баллов подхода на общую сумму баллов.

Таблица 15.

Критерий	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
	Баллы		
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2,0	5,0	Не применялся
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	2,0	5,0	Не применялся
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3,0	5,0	Не применялся
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	3,0	5,0	Не применялся
Итого	10	20	0
Сумма баллов		30	
Вес подхода	0,33	0,67	0,00

Согласование результатов

Таблица №16.

Рассматриваемый подход	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся	-
Сравнительный подход	0,67	875 134
Доходный подход	0,33	783 293
Итого рыночная стоимость, руб.		844 827

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилого помещения, общей площадью 34,2 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д.9, помещение 90, с учетом округления:

845 000

(восемьсот сорок пять тысяч) рублей.

Оценщик



Решетникова И.В.

Директор ООО «Центурион»



Канат'ев А.А.

12. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится определение стоимости объекта.

Объект оценки - движимое и недвижимое имущество, нематериальные и финансовые активы предприятия или бизнес в целом.

Рыночная стоимость - это 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 не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость является наиболее объективной, независимой от желания отдельных участников рынка и отражает реальные экономические условия, складывающиеся на этом рынке.

Цель оценки - ответ на вопрос: какие имущественные права оцениваются, и какой вид стоимости определяется?

Цена - денежная форма выражения стоимости объекта, относящаяся к определенному моменту времени и месту. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость - определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается

влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под кадастровой стоимостью, Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Кадастровая оценка земель - Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различных видов разрешенного использования. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по виду функционального использования.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, ведения земельного кадастра определяется "Правилами проведения государственной кадастровой оценки" утвержденными постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель".

Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.

Скриншот – снимок экрана - изображение, полученное компьютером и показывающее в точности то, что видит пользователь на экране монитора или другого визуального устройства вывода.

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные для применения субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (ФСО№3), №298 (ФСО№2), №297 (ФСО №1). ФСО №7, ФСО 9 утвержденный приказом №611 от 25 сентября 2014г.
3. «Федотова М.А., Уткин Э.А., Оценка недвижимости и бизнеса, Тандем, М., 2000. 14. Тарасевич Е.И., Методы оценки недвижимости, Спб., ТОО "Технобалт", 1995. 15. Фридман Д., Ордуэй Н., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, "Дело", М., 1995.
4. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений в различных отраслях народного хозяйства, Госстрой СССР, М., 1969.
5. Черняк А.В., Оценка городской недвижимости, Русская деловая литература, М., 1996. Методика расчета стоимости объектов недвижимости с применением сравнительного подхода. Автор Виноградов Д. В. Глава из книги "Экономика недвижимости"
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.
7. Староверова Г.С. «Основы оценки стоимости недвижимости»: Учеб. пособие- Вологда ВоГТУ, 2005г.
8. Л.А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018.
9. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018.
10. «Справочник оценщика недвижимости» (Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков). Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018.
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации №568-р от 06.03.2002г.
12. Данные сети интернет: donchel.ru , <https://www.domofond.ru> , <http://avito.ru/> , <http://cian.ru>

ПРИЛОЖЕНИЕ

Документы, предоставленные Заказчиком

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющийся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области

Дата 17.03.2020

№ 74/036/809/2020-9292

На основании запроса от 13.03.2020, поступившего на рассмотрение 17.03.2020, сообщаем, что правообладателю:

Симонова Людмила Ивановна, 15.05.1958г., СНИЛС 008-809-229 58, паспорт гражданина РФ серия 75 04 №241579 выдан 30.04.2004г. Орган, выдавший документ: УВД Курчатовского района гор. Челябинска. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 9А, кв. 81 в период с 01.01.2017 по 13.03.2020 принадлежали(принадлежат) следующие объекты недвижимости.

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение		
		Кадастровый номер:	74:36:0414012:228		
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
		Адрес:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 9, пом. 91		
		Площадь:	17,9 кв. м		
1.2.		Вид права, доля в праве:	собственность		
		дата государственной регистрации:	30.12.2013		
		номер государственной регистрации:	74-74-01/673/2013-287		
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения № 9Г (офис) от 19.12.2013 г.		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.3.1. вид:	Ипотека в силу закона		
			номер государственной регистрации:	74-74-01/673/2013-288	
		1.3.2. вид:	ипотека		
			номер государственной регистрации:	74-74-01/109/2014-341	
		1.3.3. вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий		
			номер государственной регистрации:	74:36:0414012:228-74/001/2018-1	
		1.3.4. вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий		
			номер государственной регистрации:	74-74/032-74/032/101/2016-1315/1	
		2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
				Кадастровый номер:	74:36:0414012:229
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют				
Адрес:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 9, пом. 90				
Площадь:	34,2 кв. м				

2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	30.12.2013
	номер государственной регистрации:	74-74-01/673/2013-280
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения № 90 (офис) от 19.12.2013 г.
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	74-74-01/673/2013-281
2.3.2.	вид:	ипотека
	номер государственной регистрации:	74-74-01/109/2014-343
2.3.3.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	74-74/032-74/032/101.2016-1316/1
2.3.4.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	74:36:0414012:229-74/001/2018-1
3.	Получатель выписки:	Симонова Людмила Ивановна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости расположенные на территории Челябинская область
 Непользование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Техник I категории
Иванов Иван Иванович

Челябинск, М.П.

А.Р.Юнусова
Челябинская область, М.П.

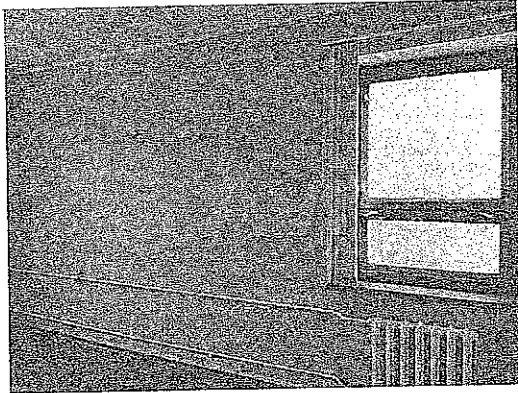
Данные об объектах-аналогах

Челябинск - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Куплю - Сдавать помещение

В категории Сдаваемые

Офисное помещение, 18.3 м² 457 500 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 10 сентября в 11:29



8 922 230-98-88

Юрид. Частное лицо На Avito с августа 2013 Завершено 8 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Подписаться на продавца

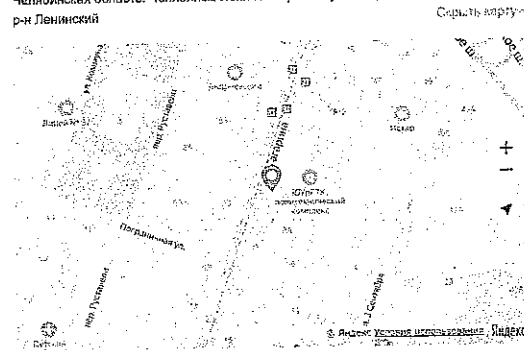
№ 1946069905, 876 (+2)

Подписаться на продавца



Площадь: 18.3 м²

Челябинская область, Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, 7А р-н Ленинский



Продам торгово - офисное помещение в Ленинском районе города Челябинска. Помещение расположено на первой линии. Рядом Копейское шоссе, ТРК «Алмаз», улицы: Пограничная, Руставели, Тухачевского. Ближайшая (в 200-х метрах) остановка общественного транспорта «Политехникум» Помещение находится на втором этаже пятиэтажного административного здания. Административное здание сдается в аренду частично. Перед зданием парковка. Отдельная входная группа. На этаже кабинетная система, 4 туалета. Общая площадь помещения – 18,3 кв.м. Есть небольшой предбанник-раздевалка Сделан косметический ремонт: потолок – плитка, стены – обои в нейтральных тонах, пол – линолеум. Собственник один. Документы - договор купли-продажи, свидетельство на право собственности, техническая документация. Торг возможен.

Подписаться на продавца

№ 1946069905, 876 (+2)

Подписаться на продавца

№ 1946069905, 876 (+2)

Подписаться на продавца

№ 1946069905, 876 (+2)

Подписаться на продавца

№ 1946069905, 876 (+2)

Подписаться на продавца

№ 1946069905, 876 (+2)



Пожаловаться

Похожие объявления



Офисное помещение, 27,4 м² 575 400 ₽



Офисное помещение, 35,5 м² 687 500 ₽

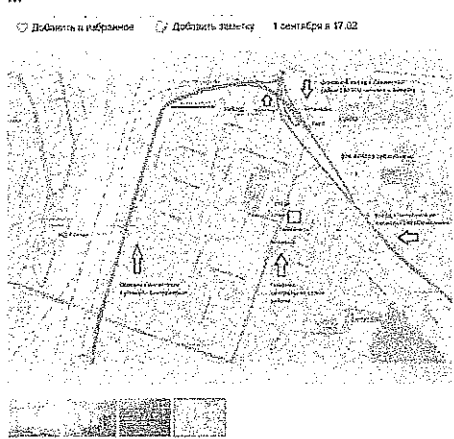


Помещение свободного назначения, 91,1 м² 700 000 ₽

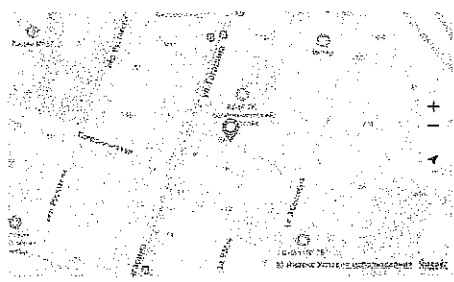
Сообщения

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18.3_m_19460699

Помещение свободной планировки, 160 м² - 3 430 000 ₽



Челябинская область, Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, 9А р-н Ленинский



Продается собственником отличной, светлой и теплой планировки, 5 км от центра, на 1 этаже 2-этажного здания в шаговой доступности - ТРЦ Алмаз.

Доступ 24/7 без ограничений.

Характеристики объекта:

- адрес: Челябинск, ул. Гагарина, д.9а
- площадь: 160 кв.м.
- этаж: 1, пятиэтажного здания
- шаг колонн: 6м
- высота потолков: 3м
- евроокна
- офисная мебель есть.
- кондиционер: есть
- телефон: есть
- интернет: есть
- естественное освещение: есть, большие окна.
- пожарная сигнализация: есть
- парковка: 40 машиномест

В радиусе 300м расположены:

- 2 остановки общественного транспорта
- бистро Емчи, Пельмень, Бууикор Габ, столовая КЕС
- банки: ВТБ 24, Россельхозбанк, Хоум кредит, Почта Банк
- нотариус Трифанова Г, коллега адвокатов
- ЗАГС Ленинского р-на, Почта России, Управление Росреестра по Челябинской области, Регистраторский
- служба доставки DPD
- Лада Центр
- ЧепУ детский факультет, Южно-Уральский Технический колледж
- аптека Вита, Аптека от соседа, Живика, Фармланд
- анализы Инвитро, медицинский центр FMC
- супермаркет Петерсонс
- гипермаркет КС, МАСТ
- ТК МХ

Сотрудничая с риэлторами.

В собственности более 10 лет, документы готовы.

Звоните, отвечу на любые вопросы.

8 912 898-44-23

Авито
Лицензия
На Авито с ноября 2013
Закреплено 7 объявлений

Подписаться на продавца

№ 839320055 - 8455 (+3)

На Авито с ноября 2013
Закреплено 7 объявлений

Подписаться на продавца

№ 839320055 - 8455 (+3)

На Авито с ноября 2013
Закреплено 7 объявлений

Подписаться на продавца

№ 839320055 - 8455 (+3)

На Авито с ноября 2013
Закреплено 7 объявлений

Подписаться на продавца

№ 839320055 - 8455 (+3)

На Авито с ноября 2013
Закреплено 7 объявлений

Подписаться на продавца

№ 839320055 - 8455 (+3)

На Авито с ноября 2013
Закреплено 7 объявлений

Подписаться на продавца

№ 839320055 - 8455 (+3)

На Авито с ноября 2013
Закреплено 7 объявлений

Подписаться на продавца

№ 839320055 - 8455 (+3)

На Авито с ноября 2013
Закреплено 7 объявлений

Подписаться на продавца

№ 839320055 - 8455 (+3)

На Авито с ноября 2013
Закреплено 7 объявлений

Подписаться на продавца

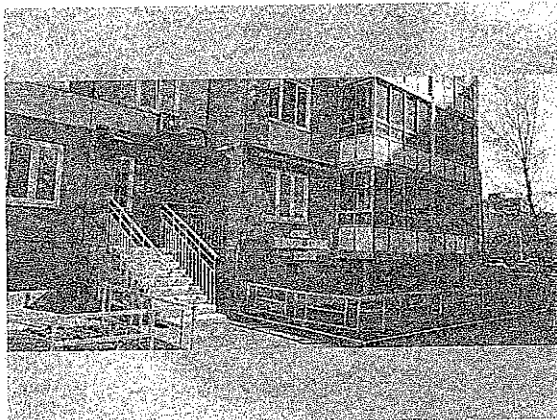


Похожие объявления

Офисное помещение, 115.3 м²

3 500 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 14 сентября в 17:26



8 3513 53-83-00

АО "СЗ Трест Уралэвотстрой"
Агентство

Подписаться на продавца

Ирина Бадьянова

Ирина Бадьянова

№ 1360971023, ☎ 840 (+3)

Ирина Бадьянова

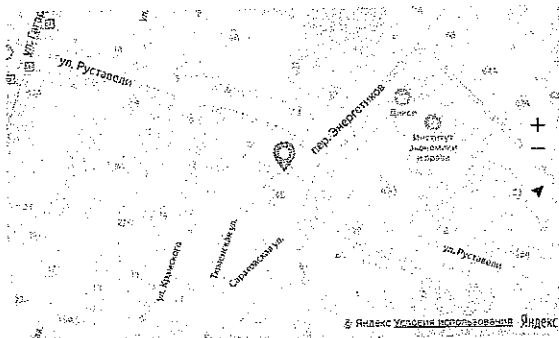
№ 1360971023, ☎ 840 (+3)



Площадь: 115.3 м²

Челябинская область, Челябинск, ул. Руставели, 1Б
р-н Ленинский

Скрыть карту



№ 1360971023, ☎ 840 (+3)

Ирина Бадьянова

№ 1360971023, ☎ 840 (+3)

Ирина Бадьянова

№ 1360971023, ☎ 840 (+3)

Продам офисное помещение площадью 115,3 кв.м в новом доме. Помещение в собственности, документы к продаже готовы. Все вопросы по телефону.



Пожаловаться

Другие объявления компании



Сообщения

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_115.3_m_1360971023

Челябинск - Коммерческая недвижимость - Купить Помещение свободного назначения

В КВАРТАЛ Следующие

Помещение свободного назначения, 76.7 М² ~ 2 200 000 Р

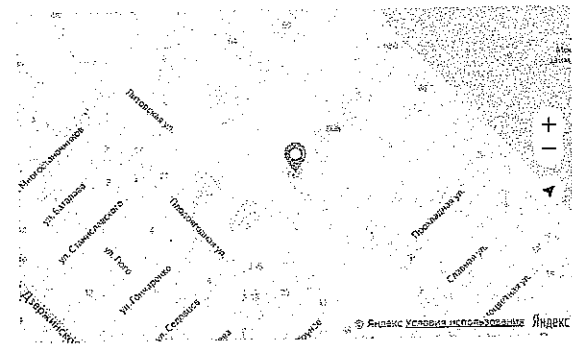
Добавить в избранное Добавить заметку 17 сентября в 14:18



Площадь: 76.7 м²

Челябинская область, Челябинск, ул. Агалакова, 66А
р-н Ленинский

СМЯТЬ КАРТУ



Предлагаем вашему вниманию коммерческое помещение площадью 76.5 кв.м с предчистой отделкой.

Помещение расположено на 1 этаже 10-этажного дома. Отдельная входная группа, оборудована пандусом, электричество, отопление, канализация.

Прекрасно подойдет для размещения магазина, аптеки, салона красоты, офиса.

Уважаемые покупатели!

Если Вам понравился наш вариант, а Ваша недвижимость еще не продана, окажем помощь в ее реализации!

В нашем агентстве Вы можете получить квалифицированную помощь:

- в поиске покупателя на Вашу недвижимость.
- подборе для Вас самого лучшего варианта жилья
- окажем юридическое сопровождение сделок любой сложности.
- поможем оформить ипотечный кредит.

Звоните, будем рады Вам помочь !!!



Показать

Похожие объявления

Сообщения

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_76.7_m_1990296801

Сдам помещение Гагарина 9

21 000 ₴ в месяц
залог 21 000 ₴

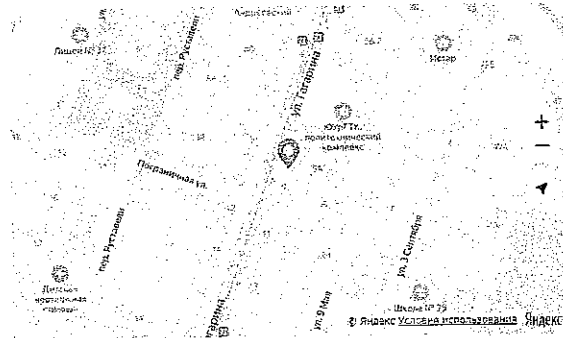
Добавить в избранное Добавить закладку 31 августа в 11:16



Площадь: 47 м²

Челябинская область, Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, 9
р-н Ленинский

Скрыть карту



Сдам помещение Гагарина 9, цокольный этаж, свежий ремонт, отдельная входная группа.



Пожаловаться

Похожие объявления



8 951 230-86-61



Пасыл
Арендодатель
На Avito с октября 2011
Завершено 24 объявления
Арендодатель
На Avito с октября 2011
Завершено 24 объявления



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Арендодатель
На Avito с октября 2011
Завершено 24 объявления



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Арендодатель
На Avito с октября 2011
Завершено 24 объявления



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Арендодатель
На Avito с октября 2011
Завершено 24 объявления



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Арендодатель
На Avito с октября 2011
Завершено 24 объявления



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1951778242, ☎: 1319 (+7)

Сообщения

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_gagarina_9_1951778242

Челябинск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Бизнес-помещения

ИЗВЛЕЧЕНО Следующий

Офисное помещение, 19 м²

12 000 Р В МЕСЯЦ
без залога

Добавить в избранное Добавить закладку 18 сентября в 12:09

8 909 090-82-42



Ольга Дмитриевна
Арендодатель
На Avito с сентября 2013
Завершено 3 объявления



Подписаться на продавца

Подписаться на продавца

№ 664742700, ☎ 6952 (+3)

Подписаться на продавца

№ 664742700, ☎ 6952 (+3)

Подписаться на продавца

№ 664742700, ☎ 6952 (+3)

Подписаться на продавца

№ 664742700, ☎ 6952 (+3)

Подписаться на продавца

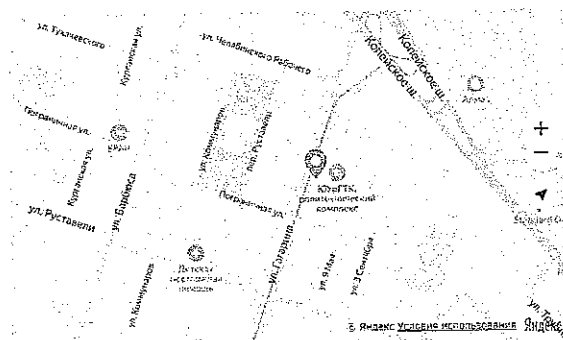
№ 664742700, ☎ 6952 (+3)

Подписаться на продавца

№ 664742700, ☎ 6952 (+3)

Площадь: 19 м²; Класс здания: b

Челябинская область, Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, 7А
р-н Ленинский Скрыть карту



Сдается офис.

Удобное месторасположение офисного здания: начало Ленинского района (ул.Гагарина 7А), удобные подъездные пути, все виды транспорта, на первом этаже здания располагается Автосалон "УРАЛ-БЭСТ", рядом (соседнее здание) Политехнический Техникум. Офис находится на четвертом этаже пятиэтажного офисного здания, окно выходит на ул.Гагарина. В здании круглосуточная охрана. Офис сдается С ОФИСНОЙ МЕБЕЛЬЮ (два шкафа для документов, две тумбы, шесть столов и шесть стульев). В офисе возможны до шести рабочих мест. Возможно подключить телефон и интернет (телефонные и интернет кабели в офисе есть).

Стоимость аренды ОФИСА ПОЛНОСТЬЮ (с мебелью и коммунальными услугами) 12000 рублей в месяц.

В случае оплаты единовременно за 6 месяцев - 11000 руб.за месяц, за 12 месяцев - 10000 руб.за месяц.

Также возможно обсуждение сдачи рабочего места в офисе - 7000 руб/месяц(коммунальные платежи включены).

В данном здании есть на сдачу ещё один офис с мебелью на втором этаже площадью 23,3 кв.м. 14000 рублей в месяц (с залогом).



Пожаловаться

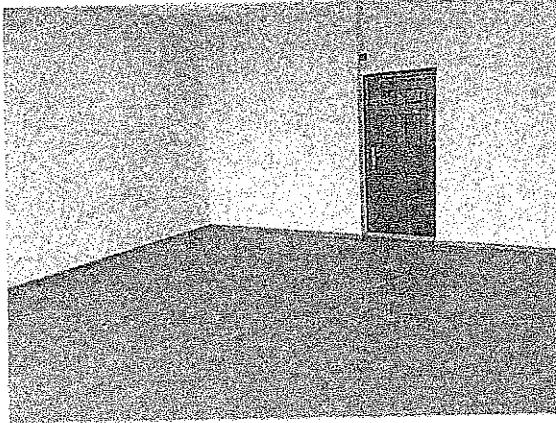
Сообщения

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_19_m_664742700

Челябинск Недвижимость Коммерческая недвижимость Снять

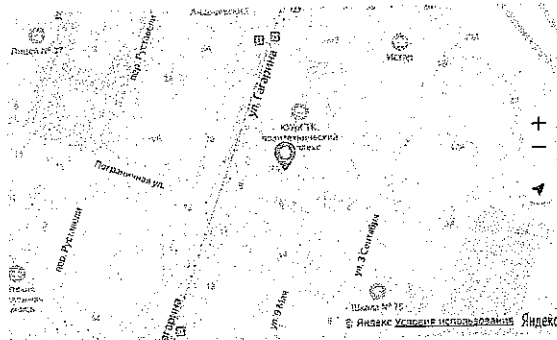
Офисное помещение 3 этаж 40м2

Добавить в избранное Добавить заметку 20 сентября в 22:32



Площадь: 40 м²

Челябинская область, Челябинск, Ленинский район, ул. Гагарина, 9А
р-н Ленинский

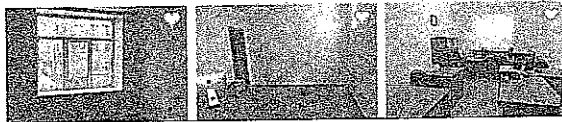


Сдается в аренду помещение на 3 этаже офисного здания. Коммунальные платежи включены в аренду.



Пожаловаться

Похожие объявления



год

9 000 Р в месяц
залог 9 000 Р

8 904 808-97-97



Алексей
Арендодатель
На Avito с мая 2011
Завершено 3 объявления
Арендодатель
На Avito с мая 2011
Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Арендодатель
На Avito с мая 2011
Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Арендодатель
На Avito с мая 2011
Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Арендодатель
На Avito с мая 2011
Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Арендодатель
На Avito с мая 2011
Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 1992414689, 255 (+4)

Сообщения

https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3_etazh_40m2_1992414689

