

Частнопрактикующий оценщик ИСАКОВА ИРИНА ЯНОВНА

Выписка из реестра СРО РОО г. Москва № 002081 от 03.08.2020 г.
Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщиков
ОАО «АльфаСтрахование» период страхования с 10.11.2025 г. по 09.11.2026 г.
Квалификационный аттестат 023935–КА1 в области оценочной деятельности
по направлению «Оценка недвижимости» № 038701-1 от 13.06.2024 г.

УТВЕРЖДАЮ

Частнопрактикующий оценщик Исакова Ирина Яновна

Исакова И.Я



М.П.

24.04.2026 г.

ОТЧЕТ № 0239

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения № 1 – административное
помещение, общей площадью 416,8 кв. м, кадастровый номер
74:41:0101051:1283

Месторасположение объекта оценки:	Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1
Дата оценки:	22 апреля 2026 г.
Дата составления отчета:	24 апреля 2026 г.
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «ДЕЗ»
Исполнитель:	Частнопрактикующий оценщик Исакова Ирина Яновна



г. Озерск
2026 г.

Частнопрактикующий оценщик ИСАКОВА ИРИНА ЯНОВНА

456780, Россия, Челябинская область, город Озерск, улица Семенова, 22, офис 517, тел. 89634716842
ИНН 742201041414, р/сч 40802810102500111335, банк ООО "Банк Точка", БИК 044525104
к/сч 30101810745374525104, уведомление о постановке на учет в налоговом органе № 573895368 от 02.10.2020 г.

Директору ООО "ДЕЗ"
г-ну А.Н. Уракову

Исполнительное резюме

В соответствии с договором на оказание услуг № 239 от 21.04.2026 г., заключенным между Заказчиком ООО «ДЕЗ» и Исполнителем ЧПО Исаковой И.Я. об оценке рыночной стоимости нежилого помещения № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв. м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283, по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1, оценка проведена по состоянию на 22.04.2026 г. На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 0239 от 24.04.2026 г. с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком были сделаны следующие выводы:

Цель проводимой оценки: определение рыночной стоимости нежилого помещения № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв. м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283, по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1.

Предполагаемое использование результатов оценки – основываясь на информации, полученной от Заказчика, результаты настоящего отчета об оценке будут использоваться для установления цены сделки, связанной с его отчуждением (заключением договора купли-продажи).

Дата проведения оценки – 22.04.2026 г.

Дата составления отчета – 24.04.2026 г.

Характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ соответствующего сегмента рынка позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилого помещения № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв. м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283, по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1, по состоянию на 22.04.2026 г. составляет без учета НДС: **12 400 000 (двенадцать миллионов четыреста тысяч) рублей.**

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Согласованная рыночная стоимость, округленно без учета НДС, руб.
	Стоимость, руб.	Вес	Стоимость, руб.	Вес	Стоимость, руб.	Вес	
нежилое помещение № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв.м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283	не применялся	0,00	12 398 132,80	1,00	не применялся	0,00	12 400 000

Работа по оценке выполнена в соответствии с Законодательством, регулирующим оценочную деятельность в РФ: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015.

Источник: расчеты и выводы, произведенные оценщиком Исаковой И.Я.

С уважением,

Исакова И.Я



СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
1.1. Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.4. Задание на оценку	5
1.5. Сведения об Оценщике	6
1.6. Сведения о Заказчике	7
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	7
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	9
1.9. Заявление о соответствии	9
1.10. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	10
1.11. Используемые термины и определения	10
1.12. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	14
2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
2.1. Юридическое описание объекта оценки	15
2.2. Количественные и качественные характеристики улучшений	15
2.3. Краткое описание местоположения Объекта.	17
3. Анализ рынка объекта оценки и его окружения	22
4. Формирование вывода о степени ликвидности.	43
5. Описание процесса оценки.	43
5.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	43
5.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.	44
5.3. Описание процесса оценки	45
5.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.	46
5.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.	46
5.6. Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж.	46
6. Согласование результатов и итоговая величина рыночной стоимости	65
7. Результаты оценки и заключение	65
Список используемой литературы и нормативных документов	67
Приложение 1. Документы на объект оценки	68
Приложение 2. Документы оценщика	90

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки:	Договор № 239 от 21.04.2026 г.
Дата оценки:	22 апреля 2026 г.
Дата составления отчета об оценке:	24 апреля 2026 г.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатели	Характеристика	Источник информации
Объект оценки:	Нежилое помещение № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв. м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283, по адресу: Челябинская область, г.Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1	
Назначение улучшений:	Нежилое	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.01.2025 г.
Фактическое использование улучшений:	На дату оценки помещения частично эксплуатируются для ведения бизнеса в сфере красоты. Подвал и часть помещений первого этажа не эксплуатируются	Визуальное обследование
Правовой статус улучшений:	Право собственности	
Месторасположение объекта оценки:	Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.01.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Вид: Аренда Дата государственной регистрации: 28.10.2019 11:07:02 Номер государственной регистрации: 74:41:0101051:1283-74/041/2019-6 Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.10.2019 04.08.2014 Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ельчин Сергей Олегович 24.09.1990 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 01А-2019, выдан 05.08.2019, дата государственной регистрации: 28.10.2019, номер государственной регистрации: 74:41:0101051:1283-74/041/2019-5 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для правления ипотекой: данные отсутствуют Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: Ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; - оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.	
Балансовая стоимость объекта оценки:	Нет данных	

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

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Согласованная рыночная стоимость, округленно без учета НДС, руб.
	Стоимость, руб.	Вес	Стоимость, руб.	Вес	Стоимость, руб.	Вес	
нежилое помещение № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв.м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283	не применялся	0,00	12 398 132,80	1,00	не применялся	0,00	12 400 000

1.3. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилого помещения № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв. м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283, по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1, по состоянию на 22.04.2026 г., составляет без учета НДС:

12 400 000 (двенадцать миллионов четыреста тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Согласно ст. 12 ФЗ-135 Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

1.4. Задание на оценку

Таблица 4.

Задание на оценку	
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) (п.3 ФСО IV):	В состав оцениваемого недвижимого имущества входит: - нежилое помещение № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв. м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283, по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1. Назначение объекта недвижимости: нежилое
Существующие имущественные права на потенциально арендуемый объект недвижимости:	право собственности на нежилое помещение № 1 – административное помещение В соответствии с Гражданским кодексом РФ право собственности имеет следующее содержание (ст. 209): «...1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица...»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности нежилое помещение № 1 – административное помещение Ограничения (обременения) права: Вид: Аренда Дата государственной регистрации: 28.10.2019 11:07:02 Номер государственной регистрации: 74:41:0101051:1283-74/041/2019-6 Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.10.2019 04.08.2014 Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение

	объекта недвижимости: Ельчин Сергей Олегович 24.09.1990 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 01А-2019, выдан 05.08.2019, дата государственной регистрации: 28.10.2019, номер государственной регистрации: 74:41:0101051:1283-74/041/2019-5 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для правления ипотекой: данные отсутствуют Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: Ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
Обладатель оцениваемых прав:	Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция единого заказчика», ИНН: 7460068804
Цель оценки (п.3 ФСО IV):	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для установления цены сделки, связанной с его отчуждением (заключением договора купли-продажи). Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в ст. 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изм. и доп.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке:	- Директор общества с ограниченной ответственностью «Дирекция единого заказчика»; - другие заинтересованные люди
Соблюдение требований законодательства России (п.3 ФСО IV):	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости п.14 ФСО II):	Рыночная. Предпосылки стоимости: предполагается сделка с объектом оценки; участники сделки или пользователи объекта являются определенными лицами
Дата оценки (п.3 ФСО IV):	22 апреля 2026 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	22 апреля 2026 г. Особенностей проведения осмотра нет
Период (срок) проведения работ по оценке:	21 апреля – 24 апреля 2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету):	- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.01.2025 г.; - Технический паспорт на нежилое помещение № 1 Озерского филиала ОГУП «Обл. ЦТИ» по Челябинской области на нежилое помещение по состоянию на 17.06.2011 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку (п.5. ФСО III):	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов (п.8 ФСО VI):	Необходимости нет
Форма составления отчета об оценке (п.3 ФСО IV):	Отчет составлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен личной печатью оценщика
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке (п.3 ФСО IV):	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения об Исполнителе (оценщике, занимающемся частной практикой) (п.7 ФСО VI)

Сведения о частнопрактикующем оценщике	
Полное наименование:	Частнопрактикующий оценщик Исакова Ирина Яновна
Уведомление о постановке на учет в налоговом органе:	№ 573895368 от 02.10.2020 г.
Юридический адрес:	Россия, Челябинская обл., г. Озерск, ул. Дзержинского, д. 37, кв. 7
Фактический адрес:	Россия, Челябинская обл., г. Озерск, ул. Семенова, д. 22, офис 509
ИНН:	742201041414
Телефон:	89634716842
e-mail:	irina-isakova-1966@mail.ru
Сведения об оценщике	
Исакова Ирина Яновна	Членство в СРО: член саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков 21.12.2007 г. за № 002081, подтверждено выпиской из реестра «РОО» от 03.08.2020 г.
	Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом о присвоении квалификации от 24 апреля 2005 г. на ведение профессиональной деятельности в сфере «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности»
	Квалификационный аттестат 023935–КА1 в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 038701-1 от 13.06.2024 г.
	Сведения о страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности: Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8191R/776/50044/25. Период страхования с 10.11.2025 г. по 09.11.2026 г. Страховщик: ОАО «Альфа Страхование»
	Страховая сумма – 5 000 000 рублей Стаж работы в оценочной деятельности: с 2005 года
Информация о специалистах-оценщиках, непосредственно выполнявших работы по оценке:	Исакова Ирина Яновна
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 6. Сведения о заказчике (п.7 ФСО VI)

Сведения о заказчике отчета	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО

	ЗАКАЗЧИКА»
Сокращенное наименование	ООО «ДЕЗ»
ИНН/КПП	7460068804/746001001
ОГРН	1247400035190
Юридический адрес	456784, Челябинская область, г.о. Озерский, г. Озерск, ул. Комсомольская, дом 1Б
Директор	Ураков Александр Николаевич
Главный бухгалтер	Трефилова Светлана Николаевна
Номер счета	40702810990440002388
Банк	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»
БИК	047501779
Корр. счет	30101810400000000779

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц;
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки;
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень её достоверности; проверить выполненные расчет.
4. Оценщиком не проводится юридическая экспертиза Объекта.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме.

Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Обязанность по идентификации объекта лежит на заказчике. Расчеты стоимости выполнены оценщиками на основании предоставленных заказчиком данных. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые разрешения и т.д. имеют действующую силу.
 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
- Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом оценщик исходит из того, что все необходимые документы, решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.
5. Объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Работа с информацией

Федеральный стандарт ФСО III «Процесс оценки» определяет требования к работе с информацией, используемой при проведении оценки:

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

В данной работе исходная информация об объектах оценки получена из предоставленных Заказчиком документов и материалов, осмотра объекта оценки, интервью с заказчиком. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам путем заверения заказчиком копий документов и материалов.

Рыночная информация получена путем поиска из различных интернет-источников. Запросы к информированным источникам не делались.

В процессе оценки оценщик использовал информацию, доступную участникам рынка на дату оценки

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации (п.7 ФСО VI)

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 7. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 г. (протокол №28-С.) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

1.9. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.10. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

В качестве источников информации для оценки стоимости была использована техническая, экономическая, правовая и финансовая документация, а также результаты личных собеседований с представителями собственника объекта оценки.

Таблица 8. Документы, представленные Заказчиком. Источники информации.

№ п/п	Наименование документа, источники получения информации
1	Гражданский Кодекс Российской Федерации
2	Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3	Распоряжение Минимущества Российской Федерации № 578-рот 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
4	Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.
5	Собственные исследования рынка согласно данным газет и журналов по рынку недвижимости г. Озерска, г.

	Челябинска и Челябинской области (газета «Озерский вестник», газета «Озерская панорама», газета «Из рук в руки» и др.)
6	Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (http://economy.gov.ru ; http://www.strategia.tomsk.ru ; http://www.gosman.ru)
7	Данные сайта Центральный банк РФ http://www.cbr.ru
8	Данные электронной базы данных: http://www.ozerskbusiness.ru/state/ , http://www.raexpert.ru/database/regions/chelyabinsk/ , https://quto.ru/journal/news/80729/ , https://egrp365.org/map/?kadnum=74:41:0102022:78 , https://cre.ru/analytics/89332
9	Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам.
10	Данные сборников УПВС и Ко-Инвест.
11	«Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А.
12	Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.
13	Аналитический мониторинг предложения на рынке аренды и продажи жилой недвижимости Челябинской области (https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost , https://ozersk.etagi.com/commerce/ , https://www.ozersk74.ru/re/search.php?sid=12&var=313 , https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/zemelnye_uchastki , https://chelyabinsk.domclick.ru/pokupka-commerce/nezhiloe-pomeshhenie/chelyabinskaya-oblast/ozerskij-gorodskoj-okrug/ozersk)
14	Данные публичной кадастровой карты: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
15	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.01.2025 г.
16	Технический паспорт на нежилое помещение № 1 Озерского филиала ОГУП «Обл. ЦТИ» по Челябинской области на нежилое помещение по состоянию на 17.06.2011 г.

1.11. Используемые термины и определения

Таблица 9.

Термин	Определение
Оценка стоимости	представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
Стоимость	представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки
Цена	представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Цель оценки	представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
Допущение	представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
Подход к оценке	представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии
Метод оценки	представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
Методические рекомендации по оценке	представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)	представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления
Оценщики	специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности
Существенность	представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений

	оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки
Отчет об оценке объекта оценки	документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа
Пользователями результата оценки	Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки
К объектам оценки	относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1) рыночная стоимость; 2) равновесная стоимость; 3) инвестиционная стоимость; 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
Рыночная стоимость объекта оценки	наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка
Равновесная стоимость	представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки
Инвестиционная стоимость	стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый

	полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца
Ликвидационная стоимость	расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы . При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки	
Сравнительный подход	совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки)
Доходный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)
Затратный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта
При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки	
Основная терминология, используемая в доходном подходе	
Денежный поток	движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Риск	обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Операционные расходы	периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода
Капитализация дохода	преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации
Ставка (коэффициент) капитализации	ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения
Метод дисконтирования денежных потоков	оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени
Дисконтирование денежного потока	математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования
Ставка дисконтирования	процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Реверсия	возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в

	конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования
Основная терминология, используемая в сравнительном подходе	
Элементами сравнения (ценообразующими факторами)	называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен
Срок экспозиции объектов оценки	Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним
Единица сравнения	общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке
Корректировка	представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки»
Аналог объекта оценки	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Скорректированная цена имущества	цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки
Основная терминология, используемая в затратном подходе	
Специализированная недвижимость	недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов
Физический износ	уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия
Функциональный износ	К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям
Внешний (экономический) износ	уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других)
Накопленный износ	совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа

1.12. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

1. Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

2. Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

5. Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

6. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Юридическое описание объекта оценки

Таблица 10.

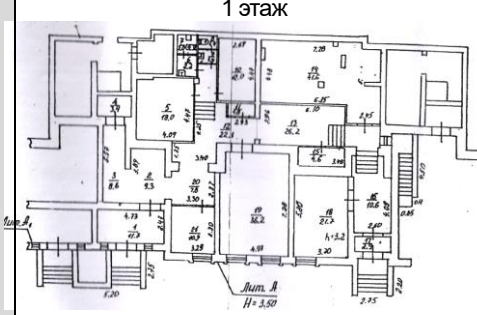
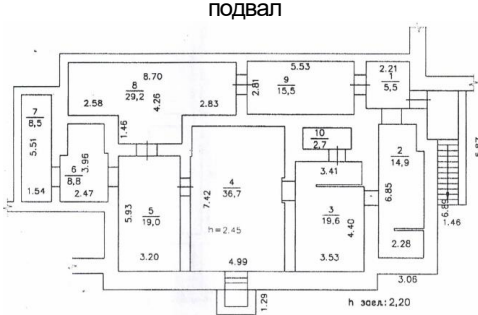
Оцениваемые права	Нежилое помещение № 1 – административное помещение
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция единого заказчика», ИНН: 7460068804
Вид права:	Право собственности
Документы основания:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 01А-2019, выдан 05.08.2019, дата государственной регистрации: 28.10.2019, номер государственной регистрации: 74:41:0101051:1283-74/041/2019-5
Правоустанавливающие документы:	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.01.2025 г.
Общая площадь, кв. м:	416,8
Кадастровый номер:	74:41:0101051:1283
Кадастровая стоимость:	12 465 846,13 руб.
Существующие ограничения (обременения) права:	Вид: Аренда Дата государственной регистрации: 28.10.2019 11:07:02 Номер государственной регистрации: 74:41:0101051:1283-74/041/2019-6 Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.10.2019 04.08.2014 Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта

	недвижимости: Ельчин Сергей Олегович 24.09.1990 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 01А-2019, выдан 05.08.2019, дата государственной регистрации: 28.10.2019, номер государственной регистрации: 74:41:0101051:1283-74/041/2019-5 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для правления ипотекой: данные отсутствуют Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: Ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
--	---

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.

Показатели	Характеристика	Источник информации
Объект оценки:	нежилое помещение № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв. м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283, по адресу: Челябинская область, г.Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1	
Количественные характеристики объекта недвижимости		
Общая площадь объекта оценки:	416,8 кв. м	Технический паспорт на нежилое помещение № 1 Озерского филиала ОГУП «Обл. ЦТИ» по Челябинской области на нежилое помещение по состоянию на 17.06.2011 г.
Общая площадь первого этажа:	256,40 кв. м	
Общая площадь подвала:	160,40 кв. м	
Высота объекта оценки:	1 этаж - 3,00 м Подвал - 2,45 м	
Этаж расположения объекта:	Этаж № 01, Подвал № Подвал	
Число этажей:	10	
Подземная этажность:	1	
Качественные характеристики объекта недвижимости		
Стены, перегородки:	кирпичные	Технический паспорт на нежилое помещение № 1 Озерского филиала ОГУП «Обл. ЦТИ» по Челябинской области на нежилое помещение по состоянию на 17.06.2011 г. Визуальное обследование
Перекрытия:	железобетонное	
Крыша:	рулонная	
Полы:	плитка, линолеум	
Проемы:	оконные: пластиковые стеклопакеты дверные: деревянные, пластиковые входные двери: металлические	
Внутренняя отделка стен и потолков помещений основного и вспомогательного использования:	обои, покраска, декоративный камень, плитка, декоративная штукатурка, подвесной потолок типа "Армстронг", натяжные потолки из поливинилхлоридной пленки помещения подвала без отделки	
Инженерное обеспечение:	отопление (центральное), электроснабжение (скрытая проводка), водопровод (центральный), горячее водоснабжение канализация, вентиляция оборудование: отечественное состояние оборудования: в рабочем состоянии	
Дополнительная информация:	1. два отдельных входа; Нежилое помещение № 1 оборудовано: 2. пожарной и охранной сигнализацией; 3. системой видеонаблюдения	

Техническое состояние здания:	хорошее	Справочные данные ¹
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Балансовая стоимость объекта оценки:	нет данных	
Тип помещения:	встроенное помещение	
Назначение:	нежилое	
Текущее использование:	на дату оценки помещения частично эксплуатируются для ведения бизнеса в сфере красоты, подвал и часть помещений первого этажа не эксплуатируются	Технический паспорт на нежилое помещение № 1 Озерского филиала ОГУП «Обл. ЦТИ» по Челябинской области на нежилое помещение по состоянию на 17.06.2011 г. Визуальное обследование
Год завершения строительства объекта недвижимости:	2002 г.	
Группа капитальности:	I	
Схема помещения:	1 этаж  подвал 	
Физический износ здания ² :	16% по состоянию на 22.04.2026 г.	Расчетная величина
Функциональный износ:	не обнаружено	Визуальное обследование
Внешнее (экономическое) устаревание:	не обнаружено	
Состояние внутренней отделки помещений:	помещения 1 этажа №№ 1,2,5,10,21 - хорошее остальные помещения 1 этажа и помещения подвала - требуют ремонта	
Нормативный срок службы здания, лет (ВСН 53-86(р))	150	Справочные данные

2.3. Краткое описание местоположения Объекта

Таблица 12.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район:	Территориально, Объект расположен в южной части города Озерска, на землях поселений
Преобладающая застройка района:	Жилые высотные дома (блочные, кирпичные, панельные)

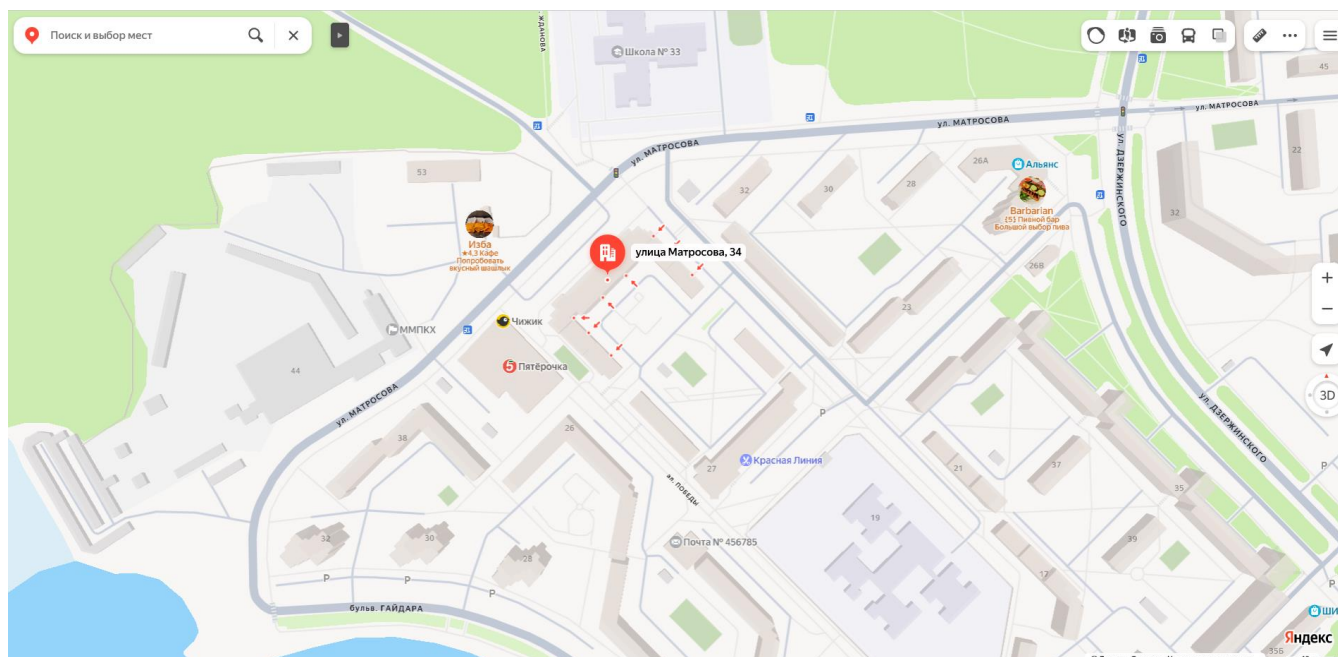
¹ Методика определения физического износа гражданских зданий, Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
Источники: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкомхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html		

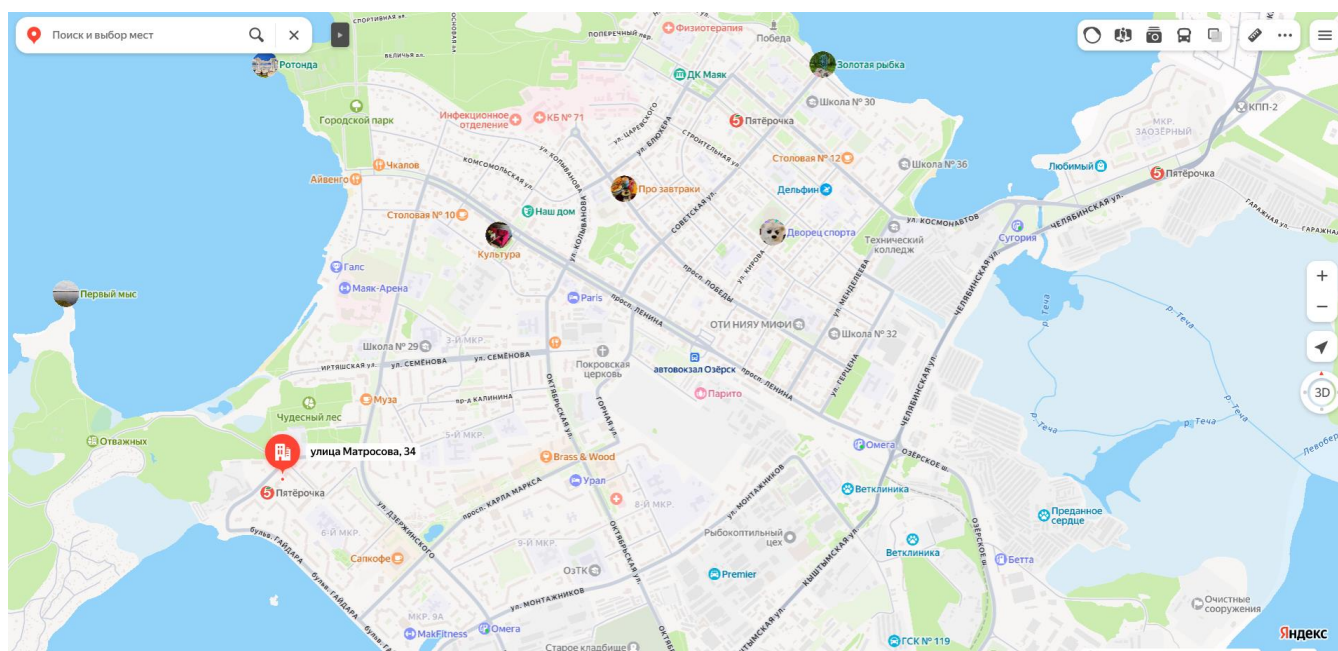
² $I = ((ЭВ - ДИ) / НС) \times 100\% + ФИ$, где И – накопленный износ, ЭВ – эффективный возраст, 2026 год; ДИ – год ввода в эксплуатацию (дата инвентаризации, на которую был определен физический износ ранее); НС – нормативный срок службы для кирпичных жилых зданий, 150 лет; ФИ – физический износ на дату инвентаризации по техпаспорту, 2002 г.

Транспортная доступность:	Хорошая: обеспечен подъездной дорогой, имеющей асфальтовое покрытие
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км):	Детский сад № 51, школа № 27, детский экоцентр, Челиндбанк, поликлиника №1, медицинский центр "Новая поликлиника", аптеки, кинотеатр "Октябрь", рестораны "Одинокый волк", "Принцесса", баня, отделение Челябинвестбанка, ТК "Орфей", "Русь", гостиница и т.д.
Объекты промышленной инфраструктуры района:	Не обнаружены
Объекты транспортной инфраструктуры района:	В пределах 5-минутной пешеходной доступности заводской транспорт, автобусные маршруты № 3, 7-11, 26-28, 55 и др.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка):	Хорошее. Наличие уличного освещения, зеленых насаждений, неохраняемая автомобильная парковка
Тенденции локального развития:	В ближайшие годы в рассматриваемом районе города не предвидится каких-либо изменений
Состояние окружающей среды:	Уровень экологической обстановки соответствует среднероссийскому
Запыленность и загазованность воздуха:	В норме

Окружение объекта оценки



Местоположение объекта оценки на карте города Озерска



Преимущества и недостатки местоположения

Оцениваемое нежилое помещение является встроенным, находится на первом этаже жилого дома, расположенного в южной части города, располагает хорошей транспортной доступностью для личного и общественного транспорта. Движение по дорогам осуществляется круглогодично. Имеется место для парковки.

На основании анализа индивидуальных характеристик объекта, был отмечен следующий существенный фактор: объект оценки обладает благоприятными характеристиками местоположения для использования его в качестве офисно-торгового помещения.

Фотоматериалы



Входная группа



Фасад

Помещения 1 этажа

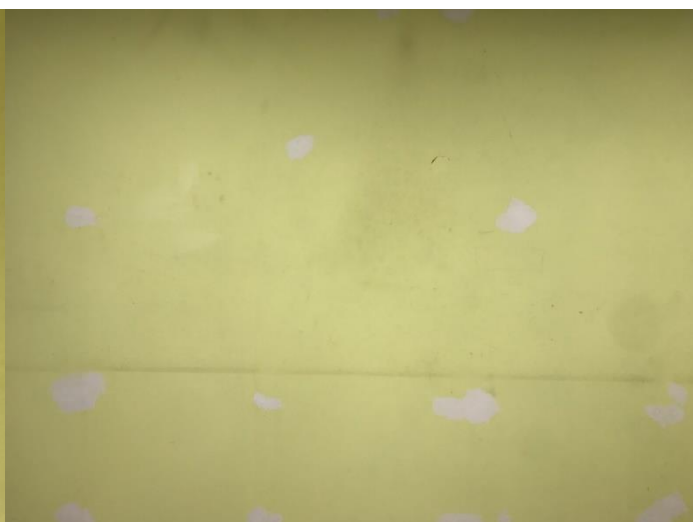
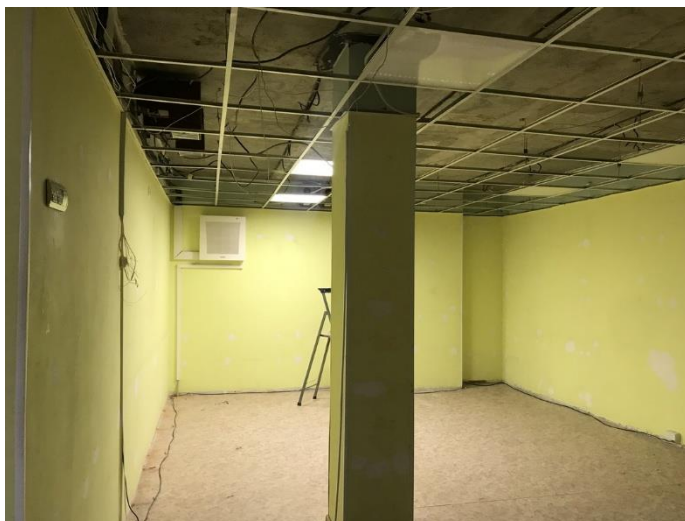




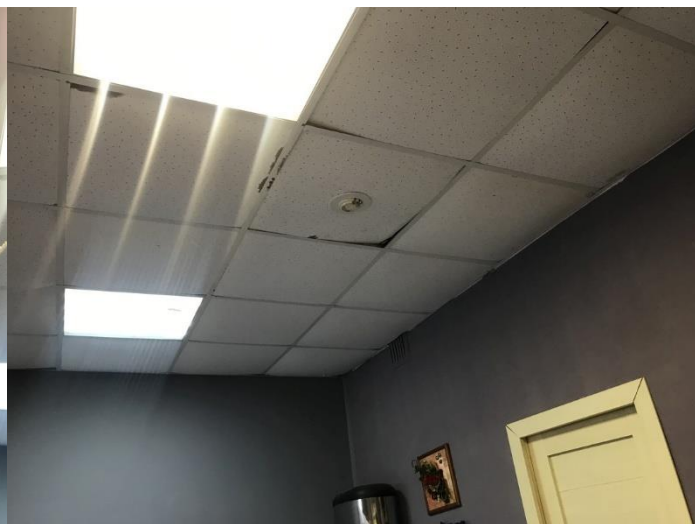


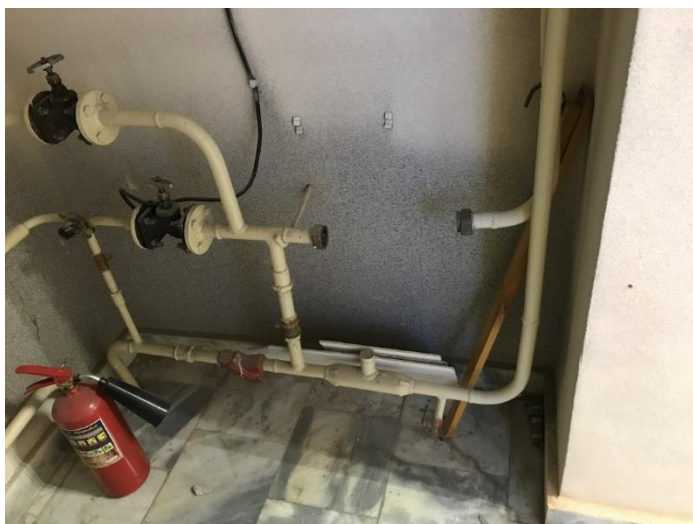






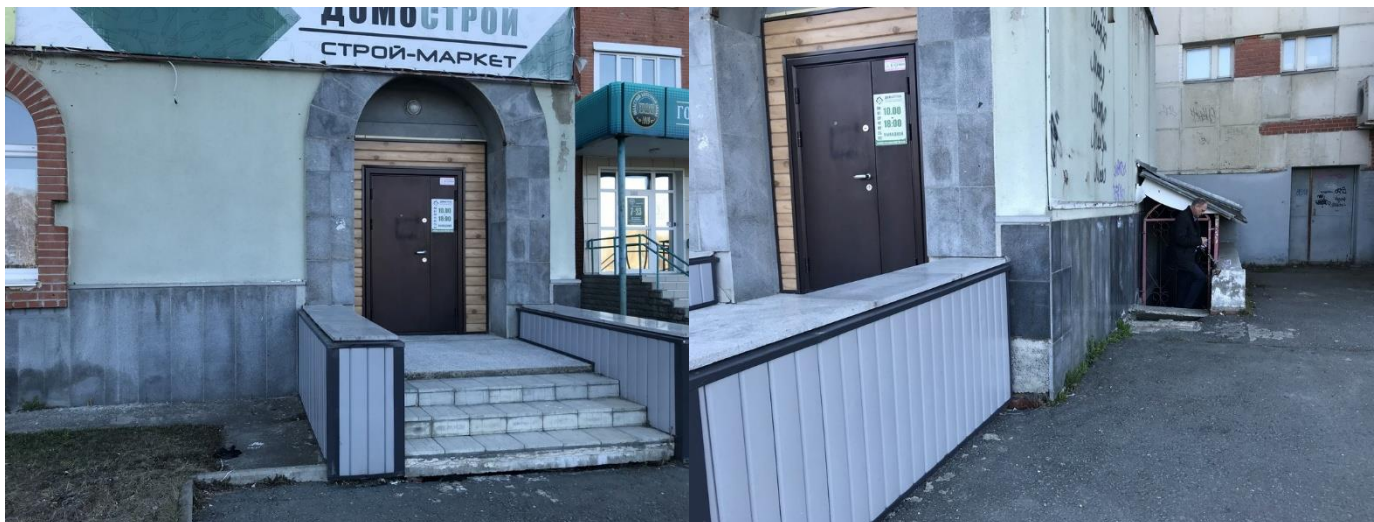




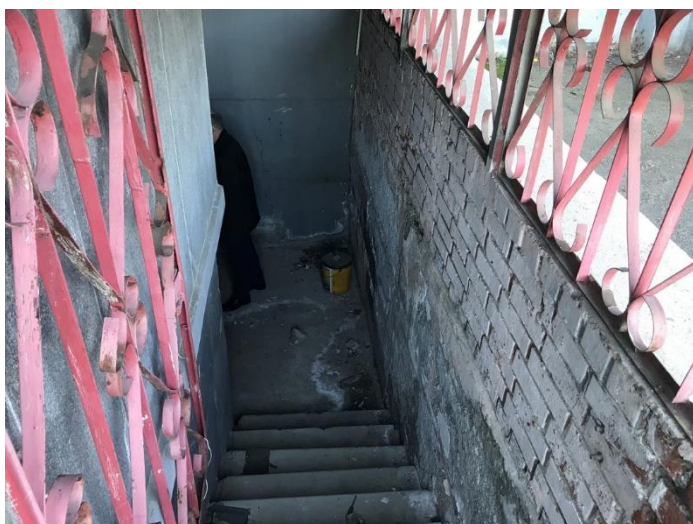








Помещения подвала

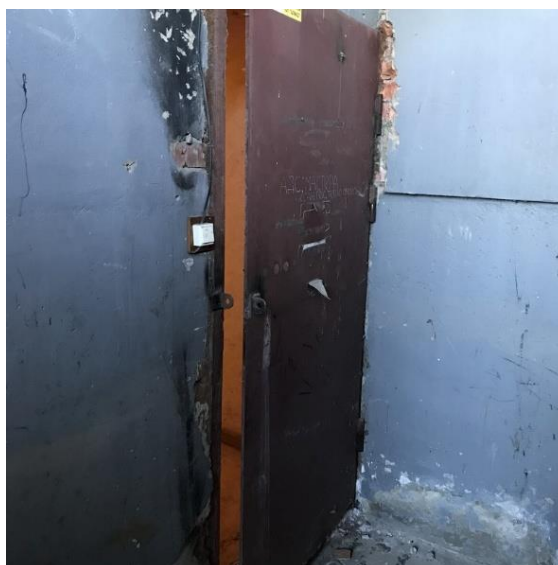












3. Анализ текущей рыночной ситуации

Стоимость товаров и услуг на рынке определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Именно поэтому при оценке стоимости специфического товара – прав собственности на оцениваемые объекты – следует в первую очередь выявить и проанализировать все факторы текущей рыночной ситуации, которые могут влиять на величину стоимости. К числу подобных факторов относятся социально-экономические характеристики среды нахождения объекта оценки. Кроме того, на стоимость оцениваемых объектов существенное влияние оказывают характеристики его местоположения и ситуация на местном рынке движимого имущества. Стоимость объекта во многом определяется преимуществами или недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности а нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями, действующими в определенной сфере.

Таким образом, основные задачи, возникающие при анализе рыночной ситуации (ФСО № 7, п.11):

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
 - б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
 - в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
 - г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов;
 - д) основные выводы относительно рынка объекта в сегментах, необходимых для оценки объекта.
- Перечисленные вопросы рассматриваются в настоящем разделе.

3.1. 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, в период, предшествующий дате оценки

Анализ социально-экономической ситуации в стране

В целом за 2025 год инфляция, по данным Росстата, составила 5,59% после 9,52% в 2024 году, 7,42% в 2023 году, 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.

Рост цен по итогам 2025 года оказался ниже официальных прогнозов. Прогноз Банка России от октября по инфляции на 2025 год был на уровне 6,5-7%, сентябрьский прогноз Минэкономразвития - 6,8%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных "Интерфаксом" в конце декабря, по инфляции в 2025 году равнялся 5,8%.

По данным Росстата, продовольственные товары в декабре 2025 года подорожали на 0,43%, а в целом за 2025 год - на 5,24% (после роста на 11,05% в 2024 году).

Плодоовощная продукция в декабре 2025 года выросла в цене на 1,56%, а в целом за 2025 год она подешевела на 8,80% (после роста на 22,09% в 2024 году).

Значительно выросли цены в 2025 году на мороженую рыбу - на 16,98%, алкогольные напитки - на 11,12%, хлеб и хлебобулочные изделия - также на 11,12%.

Одновременно куриные яйца в 2025 году подешевели на 20,04% (после удешевления на 11,16% в 2024 году и удорожания на 61,35% в 2023 году). Сахарный песок в 2025 году подешевел на 6,41%.

Рост цен на непродовольственные товары в декабре 2025 года равнялся 0,34%, а за 2025 год - 2,99% (6,12% в 2024 году). Значительно подорожали в 2025 году бензин - на 10,78%, медикаменты - на 9,88%, табачные изделия - на 7,08%. Одновременно подешевели в 2025 году телерадиотовары - на 8,53%, электротовары - на 4,96%.

Услуги в декабре подорожали в среднем на 0,15%, а за 2025 год - на 9,30% (11,52% в 2024 году).

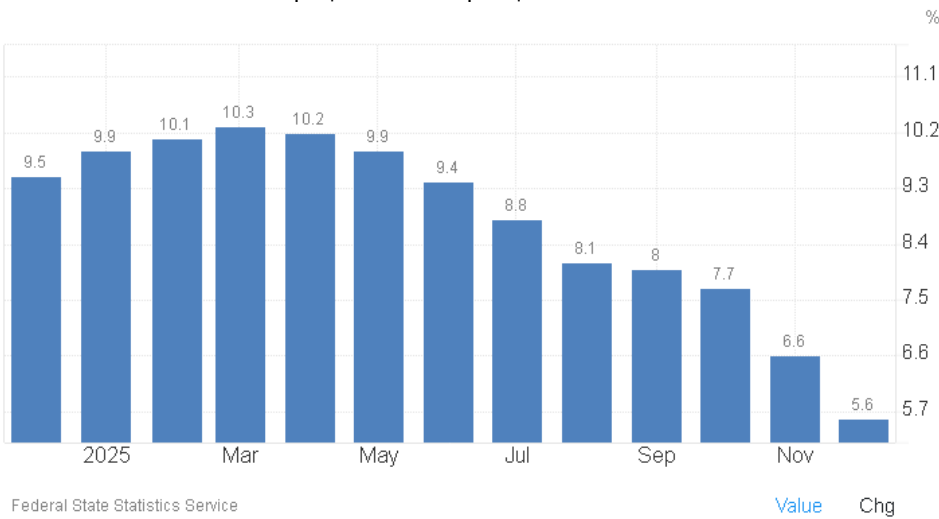
Базовый индекс потребительских цен, исключаящий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2025 года составил 100,37%, а за 2025 год - 105,44% (в 2024 году - 108,93%).

Росстат 14 января сообщил, что инфляция с 1 по 12 января 2026 года (из-за праздников получился почти в два раза более длинный отрезок времени, чем обычный недельный) составила 1,26%.

За 12 дней января 2025 года рост цен равнялся 0,62%, а за весь январь 2025 года - 1,23%.

Исходя из этих данных, годовая инфляция в стране на 12 января ускорилась до 6,26% (в том числе на фоне увеличения НДС с 1 января 2026 года с 20% до 22%). *Источник: Federal State Statistics.*

3Аналитика официальной инфляции от Росстата в 2025 г.

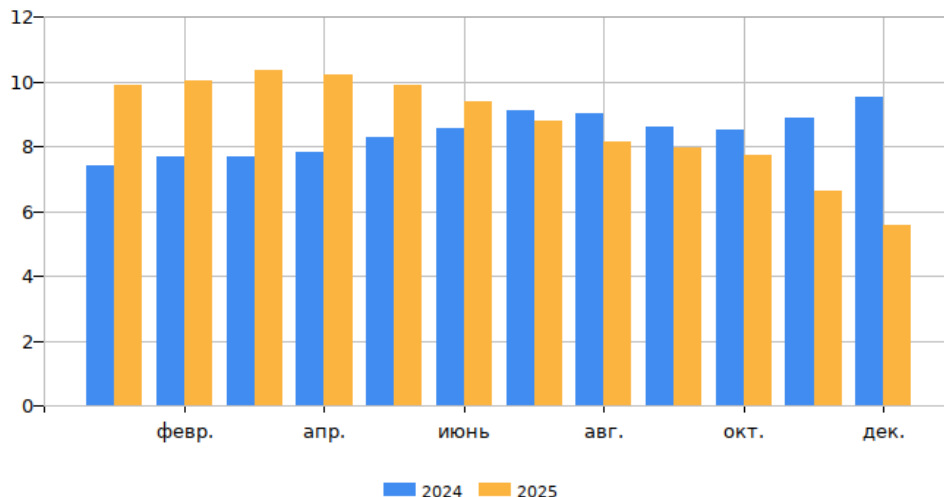


Инфляция в годовом исчислении рассчитывается за период в 12 месяцев, заканчивающийся данным месяцем

Год	январь	февр.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	Всего
2025	1,23	0,81	0,65	0,40	0,43	0,20	0,57	-0,40	0,34	0,50	0,42	0,32	5,60
2024	0,86	0,68	0,39	0,50	0,74	0,64	1,14	0,20	0,48	0,75	1,43	1,32	9,51

3 <https://ru.tradingeconomics.com/russia/inflation-cpi>, <https://www.statbureau.org/ru/russia/cpi>

Сравнение уровней месячной инфляции между 2024 и 2025 годами



Сравнение уровней месячной инфляции в годовом исчислении между 2024 и 2025 годами, Россия, %
www.statbureau.org

Весь 2025 год прошел под флагом борьбы с инфляцией. Она всегда была на первом месте при принятии властями решений. Собственно, ничего нового в 2025 году для снижения инфляции у нас не придумали. ЦБ просто продолжал придерживаться взятого еще летом 2023-го курса на жесткую денежно-кредитную политику, то есть на сохранение высокой ключевой ставки, которая на корню рубит экономическую активность и населения, и бизнеса. С марта 2025-го кривая инфляции наконец-то пошла вниз. К ноябрю она опустилась с 10,34% до 6,64%, а по итогам года упала ниже 6%.

В итоге в спячку ушла промышленность. Если за январь - ноябрь 2024-го обрабатывающий сектор показал рост на 9,2%, то в ушедшем году - лишь на 2,6%. Да и то эта статистическая прибавка достигнута только за счет увеличения производства лекарственных препаратов на 15,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (увы, но это не сделало лекарства более доступными) и роста производства металлических изделий благодаря продолжению СВО.

Почти все остальные отрасли ушли в минус: страдают производство продуктов питания, автопром и производство машин для сельского хозяйства, химическая промышленность и так далее. Спад производства зафиксирован в 70 отраслях обрабатывающей промышленности из 92, по которым Росстат ведет наблюдения.

Эксперт Института народнохозяйственного прогнозирования (ИНП) РАН Сергей Цухло в своем отчете указывал, что Индекс прогнозов в среднегодовом исчислении опустился до 16-летнего минимума: эксперты отмечают крайне тяжелое положение промышленности.

По словам председателя совета ассоциации «Машиностроительный кластер Чувашской Республики» Григория Болотина, промышленность в 2025-м из-за падающего спроса, дорогих кредитов, повышающихся тарифов на ресурсы вошла в состояние «идеального шторма».

Главе Минпромторга Антону Алиханову наверняка пришлось в этом году немало потрудиться, чтобы текущее положение не воспринимали как кризис.

Сборы налогов, связанные с внутренним производством, за январь - ноябрь 2025-го выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 31,3% (прибавка 3,5 трлн рублей). Налог на прибыль благодаря выдающимся результатам 2024 года взлетел на 74,7%, сборы акцизов - на 27,4%, а НДС, заложенный в стоимость большинства товаров и услуг, - на 17%.

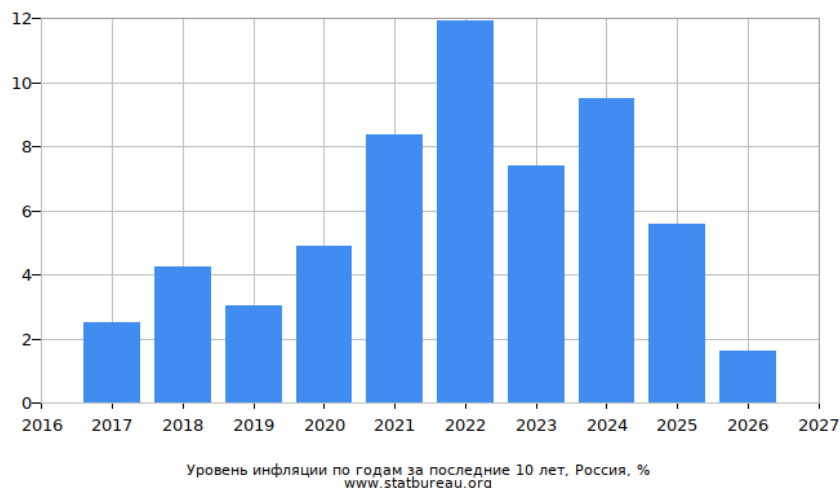
Но это Минфину особо не помогло: из-за падения нефтегазовых доходов на 22,4% совокупные поступления прибавили лишь 0,7%. А с учетом инфляции они и вовсе сжались на 5,6%.

Нефтегаз стал главным разочарованием прошлого года. Председатель попечительского совета АНО «Агентство общественных инициатив» Вадим Сушко отмечает, что отечественную нефтянку сильно подкосили санкции.

Динамика по годам

Максимальные темпы инфляции были зафиксированы Госкомстатом после развала СССР, во время дефолта 1998 и в периоды геополитических обострений. Пиковые рекорды инфляции пришлось на 1994 (839%), 1999-й (84,49%) и 2015 (13%). В январе 2026 года уровень инфляции в России составил 1,62%, что на 1,30 больше, чем в декабре 2025 года и на 0,39 больше, чем в январе 2025 года. Вместе с этим, инфляция с начала 2026 года составила 1,62%, а в годовом исчислении - 6,01%. В 2026 Россия занимает 1 место по уровню инфляции в мире.

Уровень инфляции по годам за последние 10 лет



Выводы и перспективы российской экономики

Экономика России с момента начала СВО по совокупности факторов демонстрировала рост, но затем ситуация изменилась. Тренд на замедление, зафиксированный в 2024 году, завершился стагнацией в 2025-м. Экономисты предупреждают: следующий период станет для РФ серьезным испытанием.

Санкционный зажим внешней торговли и сокращение экспортных доходов бюджета резко ограничили возможности властей подпитывать экономическое развитие масштабными субсидиями, а исчерпание возможностей простого и дешевого импортозамещения (то, что заместить было легко, уже замещено, а развитие своих технологий требует времени, средств и кадров) сузило возможности компаний эти субсидии получать.

Высокие ставки наконец после трех лет разгона корпоративного кредитования все же начали его тормозить, а наметившееся на этом фоне замедление роста зарплат заставило одуматься население. Нехватка денег стала заметной - к концу года на неплатежи жаловались не только компании, работающие друг с другом, но и контрагенты госкорпораций: проблемы неоплаты контрактов госкомпаниями «поднялись» по вертикали до министерств.

В 2026-м, очевидно, эти тренды продолжатся и усилятся: повышение налогов мало даст гражданским отраслям, ввезти оборудование для наращивания внутреннего выпуска проще не станет, ставки будут по-прежнему ощутимо выше инфляции - банки, которые умеют оценивать риски, понимают, что на дворе время штучных и очень рентабельных проектов.

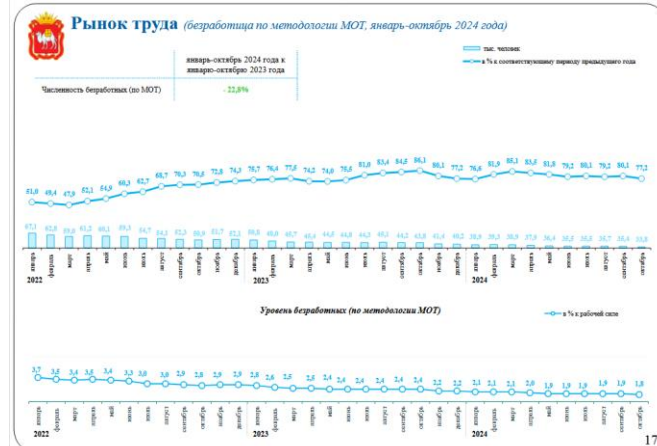
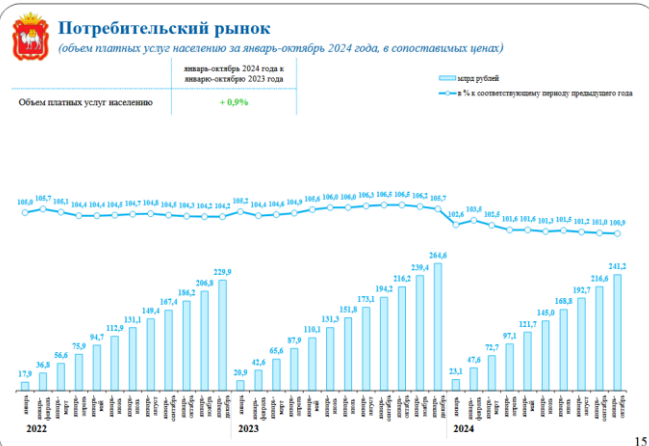
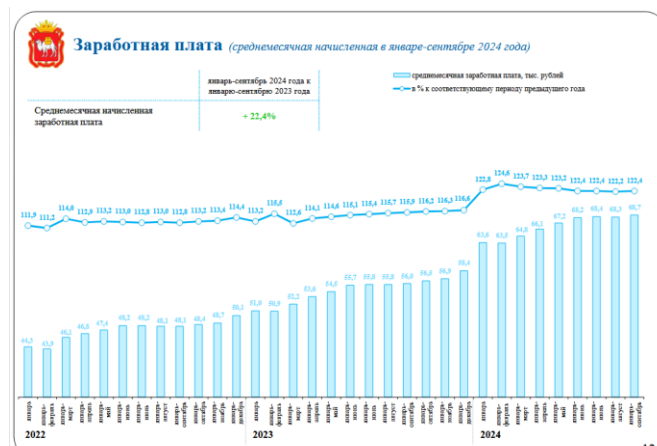
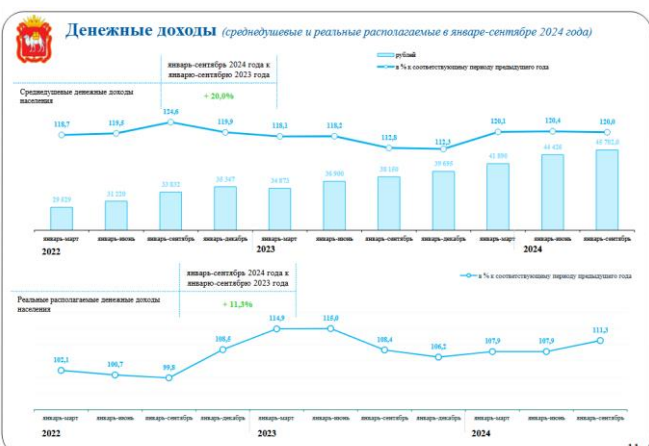
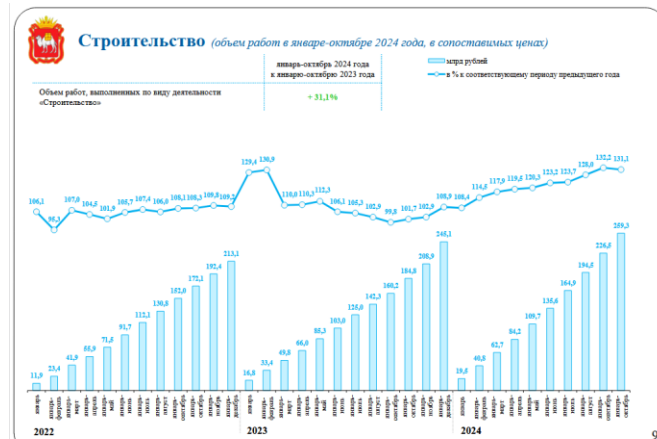
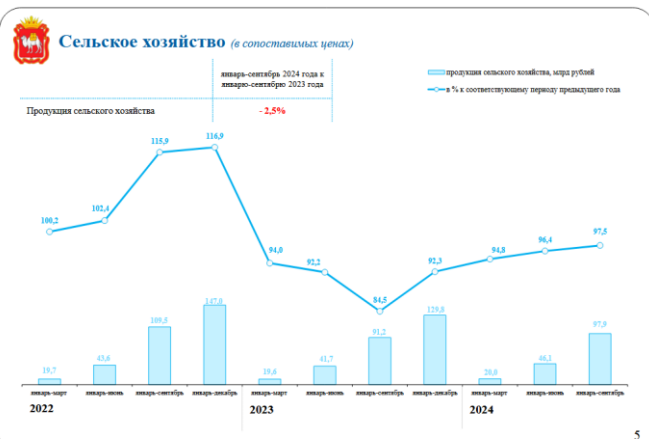
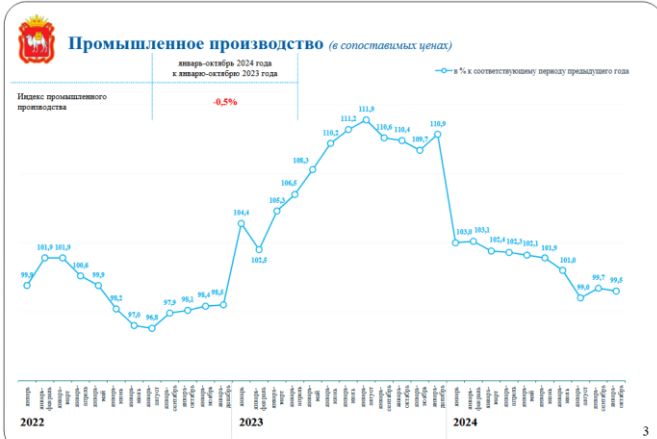
При всем при том проекты будут - так, Белый дом готовится к лавинной цифровизации экономики и ее обелению (в исполнительной власти это такой же проект, как до этого — в госфинансах: во время работы значимой части нынешнего правительства в ФНС рост поступлений на 20% в год без всяких налоговых реформ, только за счет технологий, и формировал во многом богатство российского государства до 2022 года); внешнеэкономические регуляторы пытаются завоевать новые рынки для российского экспорта и радуются росту той его составляющей, которую называют несырьевой и неэнергетической - то есть произведенной в России руками; задавленный «серый» и «черный» импорт, если получится, освободит рынок для более дорогой продукции внутреннего производства, давая надежду на рост ее выпуска. Это, вероятно, и станет главным содержанием небогатой «мирной» экономической жизни будущего года.

3.2. Анализ социально-экономической ситуации в регионе. Экономическое развитие Челябинской области

⁴Челябинская область считается одним из самых больших субъектов Российской Федерации, в том числе и в экономическом плане. Регион имеет немалый потенциал для развития, так как федеральные автотрассы и Южно-Уральская железная дорога, которая является частью Транссибирской магистрали, проходят по территории области. Область имеет многообразные естественные ресурсы, что дает предпосылки к развитию металлургии, удачное географическое положение способствует развитию туризма. Все это стимулирует увеличение потока инвестиций в регион.

Исходя из выявленных целей, был проведен анализ социально-экономического развития региона.
(Источник: https://mineconom.gov74.ru/files/upload/mineconom/%D0%94%D0%B5%D1%8F%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/15_%D0%9F%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8/%D0%92%D0%B8%D0%B7%D1%83%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D0%B9%202024.pdf)

⁴ http://sci-article.ru/stat.php?i=problemy_socialno-ekonomicheskogo_razvitiya_chelyabinskoy_oblasti

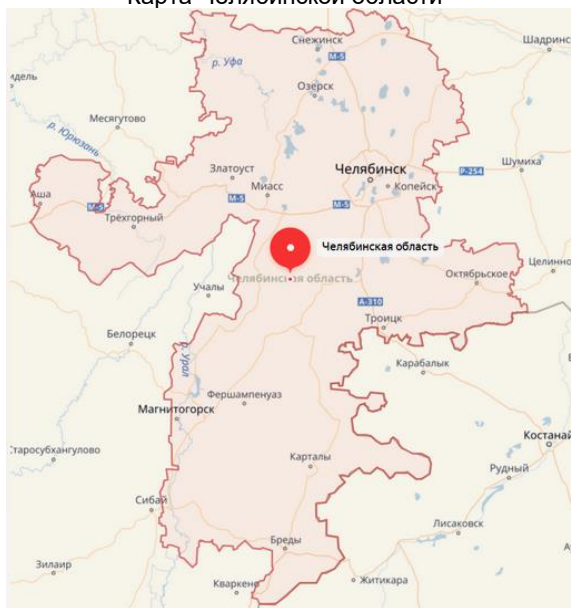




Челябинская область расположена в центре России на границе Европы и Азии, входит в состав Уральского Федерального Округа. Занимает территорию площадью 88,5 тыс.кв. км или 0,5% от территории России. В состав области входят 316 муниципальных образований, в том числе 16 городских округов, 27 муниципальных районов, 27 городских и 246 сельских поселений. Челябинская область занимает выгодное экономико-географическое и стратегическое положение, так как располагает разнообразной сырьевой базой и находится на линиях важнейших путей, связывающих Урал с центральной частью России, Сибирью, Европой и Азией. По территории области проходят федеральные автотрассы и Южно-Уральская железная дорога, которая является веткой Транссибирской магистрали.

Территория ЗАТО находится в восточных предгорьях Среднего Урала между озёрами Синара, Силач, Сунгуль, Иткуль. Город расположен на южном берегу озера Синара. Соединён подъездной автодорогой, на которой находится центральная вахта (КПП), с участком автомагистрали федерального значения Екатеринбург - Челябинск.

Карта Челябинской области



⁵ <https://www.gmpr74.ru/news/stoimost-zhizni-v-2024-godu-infografika>

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

Образована 17 января 1934 года из южных районов упразднённой Уральской области. Граничит с субъектами России и другим государством: на севере со Свердловской областью, на востоке с Курганской, на юге с Оренбургской, на западе с Республикой Башкортостан. На юговостоке проходит государственная граница Российской Федерации с Республикой Казахстан. Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 3 493 036 чел. (2018). Плотность населения - 39,46чел./км2 (2018). Городское население - 82,7 % (2018). Область - наиболее плотно населённая из регионов Урала и вторая после Свердловской области по уровню урбанизации. По плотности населения Челябинская область - 24-й регион РФ (без Москвы и Санкт-Петербурга), а по уровню урбанизации - 9-й (без авт. округов).

Экономика

В 2015 году средняя заработная плата в Челябинской области составила 29 000 рублей. В 2016 году Челябинская область впервые из «вечного» дотационного региона стала регионом-донором. В 2017 году в Национальном рейтинге инвестиционной привлекательности Челябинская область заняла 22-е место, поднявшись на 10 позиций. Согласно поправкам в закон «Об областном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018–2019 годов» размер дефицита областного бюджета сократится в 4 раза - с 10 до 2,5 миллиардов рублей. Также в 2017 году официальный уровень безработицы в Челябинской области сократился - количество жителей Челябинской области, обратившихся в поисках работы в службы занятости населения за девять месяцев 2017 года по сравнению с тем же периодом 2016 года сократилось с 34 тысяч 987 человек до 28 тысяч 504 человек, но общая ситуация на рынке труда Челябинской области остаётся напряжённой. Челябинская область впервые за последние пять лет завершила год с профицитом бюджета - доходы бюджета региона за 2017 год превысили расходы. В январе 2018 года индекс промышленного производства Челябинской области вырос на 14,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. На 107% показала рост добывающая промышленность, более 117% - обрабатывающее производство. Рост в металлургии составил более 13%, в лёгкой промышленности - рост более 20%. Государственный долг Челябинской области за первые 4 месяца 2018 года составил 15,3 млрд рублей. Челябинская область - вторая после Москвы показала такую положительную динамику снижения госдолга. В период 2019-2024 годов Челябинская область планирует реализовать свыше 240 инвестиционных проектов на общую сумму 765 миллиардов рублей.

Промышленность

В структуре промышленности Челябинской области резко выделяется чёрная металлургия (около половины выпускаемой продукции). Доля чёрной металлургии в 1991 г. составила 37,8 %, а в 2003 г. - 59,3 %. На втором месте стоит машиностроение (до 1/6). Доля машиностроения и металлообработки в 1991 г. составила 30,0 %, а в 2003 г. - 15,2 %. Эти отрасли вместе с цветной металлургией дают почти 50 % всей промышленной продукции Челябинской области.

Современные стройки

В конце 2000-х-середине 2010-х на территории области началось строительство крупных производств:

- Стан 5000, Магнитогорск, ММК - завершён, запущен;
- Цех по производству одношовных труб большого диаметра (цех «Высота 239»), Челябинск, Челябинский трубопрокатный завод - завершён, запущен;
- Рельсобалочный стан для железнодорожных ВСНТ, Челябинск, ЧМК - завершён, запущен;
- Завод АО «Транснефть Нефтяные Насосы» по производству насосного оборудования и комплектующих, Челябинск, Транснефть - завершён, запущен.
- Новая производственная база, ООО «Челябинский компрессорный завод» в Красноармейском районе;
- Производство по нанесению внутреннего антикоррозийного покрытия с праймером на соединительные детали трубопроводов, АО «Трубодеталь»;
- Агрегат непрерывного горячего цинкования № 3 (АНГЦ № 3), система аспирации литейного двора доменной печи № 10, реконструкции газоочистных установок в электросталеплавильном цехе, ПАО «ММК» (г. Магнитогорск);
- Асфальтобетонный завод Benninghoven в Кременкуле — завершён, запущен;
- Осетровый завод в Еткульском районе.

Транспорт

Транспортная сеть региона хорошо развита, что обусловлено географическим положением области находящейся на границе Сибири, Поволжья и Казахстана.

Озёрск

Полное наименование муниципального образования по Уставу: «Озёрский городской округ» (Челябинской области).

Границы Озерского городского округа (далее – городской округ) установлены Законом Челябинской области от 28 октября 2004 года № 287-ЗО «О статусе и границах Озерского городского округа».

В состав территории городского округа входят населенные пункты: город Озерск, поселок Новогорный, поселок Метлино, поселок Бижеляк, поселок Татыш, деревня Новая Теча, деревня Селезни. Поселок Бижеляк, поселок Метлино, деревня Новая Теча, деревня Селезни являются сельскими населенными пунктами.

Географическое расположение, природно-климатические и экологические условия: Озерск расположен на восточных склонах Южноуральского хребта в окружении озер Иртыш, Большая Наного, Малая Наного и Кызыл-Таш.

Рельеф - восточные склоны Уральского хребта. Ближайшие высоты - 233 и 245 м.

Ландшафт - подзона сосново-лиственных лесов. У северо-восточной окраины города протекает р. Теча.

Климат резкоконтинентальный. Абсолютный максимум температуры +37 °С (агуст); абсолютный минимум –47 °С (январь). Среднее количество осадков 393 мм (большая часть выпадает в теплый период). Снежный покров устанавливается с октября, сходит с апреля; держится в среднем 184 дня.

Максимальная высота снежного покрова 27 см (в феврале). Ледостав наблюдается в 1-й половине ноября, ледоход - во 2-й половине марта - 1-й половине апреля. Преобладающие направления ветра - западное и юго-западное.

Транспортная доступность города: С ближайшей железнодорожной станцией – Кыштымом – Озерск связан железнодорожной веткой (расстояние 12 км), с Челябинском – двумя автомобильными шоссе (среднее расстояние 110 км). С Екатеринбург - автомобильным шоссе (расстояние 140 км).

Город Озерск имеет статус закрытого административно-территориального образования, он создавался как город с монофункцией, то есть, для обслуживания одного предприятия – производственного объединения «Маяк». Подобные города во времена СССР имели особый статус и свою специфику, поэтому уровень жизни в таких городах всегда был высоким. Но за последнее десятилетие серьезно изменились условия существования закрытых городов, политические, экономические и социально-культурные особенности оказались размытыми в стремительно меняющихся внешних условиях.

Город Озерск имеет сложившуюся структуру экономики, которую характеризует многоотраслевая промышленность, крупный строительный комплекс, транспорт и связь, торговля и общественное питание, жилищное и коммунальное хозяйство, развитая социальная сфера.

Ведущее место в промышленном потенциале города играет градообразующее предприятие ФГУП «ПО «Маяк» Госкорпорации «Росатом», где 19 июня 1948 года при участии академика И.В. Курчатова состоялся физический пуск первого в СССР промышленного атомного реактора.

Основу экономики Озерска составляют крупные и средние предприятия промышленности и строительства. Структура промышленности представлена такими отраслями, как химическая (87,2%), промышленность строительных материалов (3,4%), машиностроение и металлообработка (2,6%), пищевая (5,5%), деревообрабатывающая (0,9%), легкая (0,4%).

Органами местного самоуправления разработан пакет нормативных актов, регламентирующих инвестиционную деятельность на территории Озерского городского округа, гарантирующих безопасность и защиту инвестиций, а также обеспечивающих для инвесторов режима льготного налогообложения.

Среди первых шагов формирования инвестиционного климата города можно выделить образование «Зоны экономического развития» и учреждение «Фонда экономического и социального развития Озерского городского округа». В качестве зоны экономического развития рассматривается территория Озерского городского округа, на которой введен режим экономического благоприятствования с целью:

- привлечения дополнительных инвестиций в развитие экономики;
- поддержки развития местного предпринимательства;
- решения насущных социальных задач поддержания условий безопасного функционирования специальных промышленных объектов на территории «Зоны экономического благоприятствования», в условиях сокращения бюджетного финансирования. Поддержание условий безопасного функционирования предусматривает сохранение технологического потенциала и предоставление социальных гарантий населению территории.

Режим экономического благоприятствования включает комплекс мер, осуществляемых органами местного самоуправления Озерска, в частности:

- предоставление бюджетных средств в пределах сумм налогов и сборов, зачисляемых в бюджет Озерского городского округа;
- предоставление налоговых льгот в пределах полномочий, установленных налоговым законодательством;
- оказание иных форм городской поддержки социально важным инвестиционным проектам и программам социально-экономического развития Озерского городского округа.

Фонд экономического и социального развития Озерского городского округа учрежден для привлечения инвестиций, осуществления общего контроля за ходом реализации городских инвестиционных программ и проектов, обеспечения объективного отбора и осуществления эффективного надзора за ходом реализации проектов, финансируемых за счет средств городского бюджета.

Положением о городской инвестиционной программе законодательно закреплены формы поддержки инвестиционной деятельности на территории Озерского городского округа со стороны местных властей, среди которых:

- долевое участие в инвестиционной деятельности за счет муниципальных инвестиционных ресурсов в порядке, установленном федеральным и областным законодательством, а также нормативными актами органов местного самоуправления;
- предоставление целевых налоговых льгот участникам инвестиционной деятельности в установленном налоговым законодательством порядке;
- участие органов местного самоуправления в разработке, экспертизе и реализации инвестиционных программ и проектов;
- предоставление ссуд, гарантий, субвенций;
- размещение на вновь создаваемых производствах муниципальных заказов в порядке и на условиях, установленных федеральным и областным законодательством, а также нормативными актами органов местного самоуправления.

В соответствии с полномочиями, очерченными законодательством РФ, органы местного самоуправления Озерского городского округа обеспечивают льготный режим функционирования предприятиям, осуществляющим целевые инвестиции в экономику округа. При этом рассматриваются инвестиции, осуществляемые как в форме реализации собственного инвестиционного проекта, так и в форме отчислений в Фонд экономического и социального развития на целевые программы, финансируемые Фондом. Указанный режим обеспечивается за счет предоставления дополнительных налоговых льгот, что означает право уплачивать в меньшем размере налоги или сборы, подлежащие зачислению в бюджет.

Обязательным условием предоставления дополнительных налоговых льгот является регистрация инвестора в качестве налогоплательщика и осуществление им деятельности на территории Озерского городского округа, а также заключение с органами местного самоуправления Инвестиционного соглашения. Кроме того, не менее 90 % основных средств претендента на льготы должны быть локализованы на территории округа, не менее 70 % среднесписочной численности персонала предприятия должна постоянно проживать на территории округа и не менее 70 % общего фонда оплаты труда предприятия должен составлять фонд оплаты труда сотрудников, постоянно проживающих на территории Озерского городского округа. Данные условия получения налоговых льгот должны стимулировать инвесторов осуществлять свою деятельность именно на территории округа, предоставляя рабочие места, а следовательно, и источник дохода постоянно проживающему населению.

На территории Озерска гарантируется защита инвестиций независимо от формы собственности, организационно-правовых форм и государственной принадлежности инвесторов. Защита инвестиций обеспечивается законодательством РФ и нормативными актами органов местного самоуправления. Даже в случае принятия законодательных актов, положения которых ограничивают объем муниципальной поддержки инвестиционной деятельности, соответствующие ограничения не распространяются на инвестиционные программы и проекты, включенные в городскую инвестиционную программу.

Подводя итог анализу законодательства, определяющего инвестиционный процесс, можно положительно оценить регулятивный потенциал Озерска, поскольку местными нормативными актами закреплены различные формы поддержки инвестирования, осуществляемого на территории закрытого административно-территориального образования. Особенности инвестиционного климата Озерского городского округа складываются под влиянием особого статуса, особого режима функционирования данного административно-территориального образования.

Подводя итог оценке инвестиционного климата, отметим: Озерский городской округ в целом является инвестиционно-привлекательной территорией. Его главными достоинствами являются:

- уникальный производственный потенциал;
- высококвалифицированный кадровый потенциал;
- наличие разработанной и утвержденной системы льгот инвесторам;
- заинтересованность органов управления городом в инвестициях.

Основным негативным фактором инвестиционного климата является особый статус, создающий организационные и административные барьеры для внешних инвесторов, высокую зависимость экономики от деятельности градообразующего предприятия.

3.3. Макроэкономические факторы экономики

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Челябинской области.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>)

На неделе с 10 по 16 января 2023 г. (7 дней) инфляция замедлилась до 0,15% после роста на 0,24% за период с 1 по 9 января (9 дней). Среднесуточный рост цен также замедлился до 0,021% после роста на 0,027%. В годовом выражении инфляция продолжала снижаться (до 11,57% г/г). Темпы продовольственной инфляции на отчетной неделе снизились (+0,22%) за счет замедления роста цен на плодоовощную продукцию (+2,95%) и околонулевого роста цен на остальные продукты питания (+0,01%). В сегменте услуг цены снизились (-0,08%) за счет дефляции в туристических услугах и замедления роста цен на регулируемые услуги. В секторе непродовольственных товаров рост цен возобновился (0,18%) за счет повышения цен на электро- и бытовые приборы.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года. Основной рост в ноябре происходил за счёт производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м. Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г). Среди экспортно ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г

после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно 1 Оценка за октябрь 2022 г. была скорректирована в сторону понижения (-0,1 п.п.) с учётом уточнённых оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности. 2 сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.). 3 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ																
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ³	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ³	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-

Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
	4,0	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь–сентябрь 2022 г.

³ Данные за январь–октябрь 2022 г.

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историкокультурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости	
Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

В состав Объекта оценки входит: объект капитального строительства. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки приведен по тексту ниже.

В Справочнике оценщика недвижимости - 2021: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. /Под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород, 2021 г., приводится классификация объектов офисно-торгового назначения:

1. *Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)* - высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

2. *Офисные объекты класса С и ниже* - отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

3. *Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них* - Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. *Торговый центр* - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В *торгово – развлекательных центрах* представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.

4. *Стрит-ритейл - Стрит-ритейл (англ. street retail)* - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м². Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий быти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком, в связи с чем, на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.

5. *Объекты свободного назначения* - объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

6. *Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнес:*

6.1. Загородные отели - загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

- 6.2. Специализированные спортивные объекты - специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
- 6.3. Культурно-развлекательные центры - кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
- 6.4. Объекты общественного питания - специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
- 6.5. Автоцентры - автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Таким образом, учитывая классификацию офисно-торговой недвижимости, для целей настоящего отчета, Объект недвижимости: нежилого помещения № 1 – административное помещение, кадастровый номер 74:41:0101051:1283 - отнесено к следующему сегменту рынка - объекты офисно-торгового назначения (*Объекты свободного назначения*).

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Что касается объекта оценки, то он относится к рынку коммерческой недвижимости. Стоимость объекта зависит от многих факторов, в т.ч. технических параметров, состояние, местоположение и т.д.

Нежилая недвижимость - один самых высоко динамичных сегментов рынка коммерческой недвижимости. На текущий момент распространен во всех городах России. Обладает относительно большими преимуществами для малого бизнеса:

- Относительной дешевизной м.кв.;
- Возможность приобретения в собственность;
- Получения высокопроходимого места.

Рынок недвижимости города Озерска Челябинской области развит неравномерно. Наибольшее количество предложений зарегистрировано в г. Челябинске и Екатеринбурге, являющимися соседними крупными миллионными городами, а также небольшое количество предложений в схожем ЗАТО г. Снежинске Челябинской области. Также, не смотря на относительно небольшую численность населения, достаточно развитым рынком недвижимости обладает ЗАТО г. Трехгорный, благодаря своему статусу административного центра округа.

Значительно слабее развит рынок недвижимости в близлежащих городах, это город Касли, Верхний Уфалей и Кыштым. В остальных населенных пунктах, имеющих низкую численность населения, сделки с объектами недвижимости единичны и не отражают основные тенденции в ценообразовании.

Рынком недвижимости называют набор механизмов, с помощью которых передаются права собственности и устанавливаются цены на недвижимость. Недвижимость структурно классифицируется как: земля, жилая недвижимость и нежилая недвижимость.

Рынок недвижимости для коммерческого использования

⁶Цена продажи коммерческой недвижимости в Челябинске и Челябинской области:

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Челябинске и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.

Далее представлен график, ⁸рассчитанный по параметрам: Челябинск. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м².

Источник: <https://chelyabinsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.03.2026)
Отдельно стоящие здания (м ²)	41 704 руб.	+ 6 945 руб. За м ²	28 392 ... 260 001 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	40 873 руб.	+ 9 262 руб. За м ²	21 000 ... 314 003 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	82 409 руб.	- 68 055 руб. За м ²	1 750 060 ... 187 988 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	30 740 руб.	+ 0 руб. За м ²	4 950 000 ... 7 500 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	99 225 руб.	+ 20 063 руб. За м ²	89 840 ... 80 100 000 руб. за объект

⁶ <https://chelyabinsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Цена продажи коммерческой недвижимости в Челябинской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Челябинской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более,чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

ПродажаАренда

РегионЧелябинская облас

Тип недвижимостиПрочая коммерческая недвижимость

Период1 год

ЗависимостьНет

Стоимость в валюте

☒ рубли☐ доллары☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Челябинская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещения общепита, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
10 марта 2026	41704.2	-11.66%	40872.9	-4.07%	82409	+0.11%	30740.3	+0%	99224.5	-3.64%
24 февраля 2026	46568.9	+14.64%	42536	-8.34%	82320.6	+5.01%	30740.3	+0%	102837.8	+5.71%
10 февраля 2026	39753.5	-14.48%	46082.5	+2.52%	78198.7	-21.77%	30740.3	+0%	96970.8	+5.69%
29 января 2026	45511.3	+17.17%	44920.1	-4.21%	95224.2	-0.05%	30740.3	+0%	91455.2	+4.85%
14 января 2026	37695.9	-0.88%	46811.7	-3.07%	95273.3	-3.85%	30740.3	+0%	87022.6	-11.97%
23 декабря 2025	38029.3	+16.62%	48246.5	+5.8%	98937.7	+5.82%	30740.3	+0%	97443.4	+2.93%
09 декабря 2025	31708.2	+2.34%	45448.9	+0.21%	93176.5	+0.25%	30740.3	+0%	94583.8	+3.32%
25 ноября 2025	30965.1	-2.02%	45352	+5.01%	92945.3	-7.27%	30740.3	+0%	91444.3	-0.51%
11 ноября 2025	31589.7	+23.81%	43082.1	-13.13%	99704.4	+16.37%	30740.3	+0%	91912.2	+5.59%
28 октября 2025	24068.2	+6.67%	48738.6	+26.39%	83385.6	-11.15%	30740.3	+0%	86778.8	+9.3%
14 октября 2025	22464	-1.91%	35878.4	-194.72%	92680.5	+1.95%	30740.3	+0%	78711.7	+4.19%
30 сентября 2025	22892.7	-1.53%	105742.5	+69.54%	90871.2	-3.84%	30740.3	+0%	75409.8	+11.34%

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Оценщиком произведен мониторинг цен по аренде торгово-офисных помещений в Озерском городском округе Челябинской области.

Таблица 13. Мониторинг цен/аренды предложений офисно-торговой недвижимости

№ п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения по объявлению, руб.	Цена руб./кв.м	Назначение	Описание	Источник информации
Офисно-торговая недвижимость							
1	Челябинская обл., г. Озерск, пр-т Карла Маркса, 23	54	6 200 000	114 815	Свободного назначения	Продаётся нежилое помещение 54 кв.м., официально оформлено в нежилое, перепланировка по проекту под непродовольственный магазин. Возможно использовать под офис, салон красоты, иные услуги населению. 2 кондиционера, видео наблюдение, охрана и пожарная сигнализация. качественный ремонт, выгодный интернет, комната отдыха вместе с кухней, кладовое помещение, витрина	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_54_m_3867821715?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OjwMTVXUjFPUTBLa2l3QTU6Ijtu8TEoj8AAAA
2	Челябинская обл., г. Озерск, пр-кт Карла Маркса, д. 23 (первый этаж)	103,6	6 400 000	61 776	Офисного назначения	Продажа коммерческого помещения (использовалось под размещение банка – высшая категория укрепления). Помещение можно перевести в жилое. Помещение площадью 103 м2 расположено на 1 этаже много-квартирного жилого дома в центре города. Минимальные инвестиции для открытия бизнеса. Готовое помещение свободного назначения (офис, банк, магазин, кафе, медицинский центр и т.д.), не требующее ремонта, расположено на центральной улице. Соответствие всем техническим требованиям - помещение оснащено системой кондиционирования, пожарной и охранной сигнализацией, системой видеонаблюдения. Можно использовать как торговое либо офисное помещение. Отдельный вход, пандус, имеется выход со стороны двора. Пожарно-охранная сигнализация, кондиционер, тепловая завеса, вытяжка. Удобная планировка (торговый зал + кабинеты + комната для персонала). Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Возможность размещения вывески на фасаде. Парковка рядом	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_103.6_m_7610540508?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OjwMTVXUjFPUTBLa2l3QTU6Ijtu8TEoj8AAAA
3	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Монтажников, 30	56,17	8 425 500	150 000	Свободного назначения	Продается нежилое помещение, с отдельной входной группой	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_56.17_m_7910912549?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OjwMTVXUjFPUTBLa2l3QTU6Ijtu8TEoj8AAAA
4	Челябинская обл., г. Озерск, пр-кт Ленина, 63	90,1	4 955 000	55 438	Свободного назначения	Лучшая локация в городе для вашего бизнеса! Жить и работать в одном месте! Главная площадь города! Лучшая инвестиция! (можно сдать в аренду помещение, как магазин и как квартиру-минимум 40 000 в месяц) В цену входит: мебель, плита, стиральная машина, телевизор, DVD проигрыватель, торговое оборудование, роутер, готовая рекламная вывеска! Прекрасно просматриваемое помещение с оживленной дороги с большим потоком транспорта. Рядом автобусная остановка, с массовым потоком автобусов. Парковка рядом с помещением. Большая проходимость людей. Отдельный и центральный вход с площади. Большая квартира с двумя туалетами разделена: на магазин со складом, туалетом и отдельным входом-и однокомнатную квартиру с отдельным входом со двора с большой кухней, гардеробной комнатой, ванной, коридором и большой комнатой .Нет соседей на лестничной площадке.Установлены евроокна.Можно сдавать в аренду магазин и жить в квартире! Все счетчики уже установлены .Удобнейшая парковка прямо рядом с входом в магазин! Установлены: Охранная и пожарная сигнализации. Камеры видеонаблюдения. Рекламный наружный щит с подсветкой. Интернет. Безопасный двор с камерами. На подъездной двери домофон Наше коммерческое помещение предлагает вам идеальные условия для развития вашего бизнеса – просторное помещение площадью 91 квадратный метр, которое можно адаптировать под требования вашего магазина, удобный доступ для посетителей и отличную видимость на улице. Здесь вас ждет успех, внимание клиентов и новые возможности для развития вашего бизнеса. Пусть ваш магазин станет яркой частью исторического центра города и магнитом для всех, кто ценит качество и уникальность. Звоните, с	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_90.1_m_7927725875?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OjwMTVXUjFPUTBLa2l3QTU6Ijtu8TEoj8AAAA

						удовольствием покажем. Поможем получить одобрение ипотечного кредита. Просмотр в любое удобное для Вас время. Возможен ТОРГ!	
5	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Семенова, д. 18	41,1	3 500 000	85 158	офисно-торгового назначения	Помещение расположено на 1-м этаже с отдельным входом с улицы. Площадь объекта 41,1 кв.м., состоит из двух помещений: вестибюль 12,0 кв.м., зал 16,0 кв.м., кабинет 5,0 кв.м., Окна выходят на две стороны дома. Выполнен качественный ремонт. Объект полностью готов для эксплуатации. Хорошее местоположение. Всегда высокий трафик посетителей. Помещение можно использовать под разные виды деятельности (магазины, услуги, медицинское обслуживание и т.д.).	https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale__retail__1834726422
6	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Челябинская ул., 10А	18,4	5 500 000	298 913	офисного назначения	Продам или сдам помещение свободного назначения, использовалось под гостиницу для рабочих. Можно поделить на отдельные кабинеты. Два входа и выхода, можно всё убрать и сделать цельное помещение.	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_18.4_m_7846520200?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzDiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwMTVxUjFPUTBLa2l3QTV6Ijt9u8TEoj8AAAA
	Минимальное значение					55 438	
	Максимальное значение					150 000	
	Среднее значение					102 719	
	Мониторинг цен предложений по аренде помещений офисно-торгового назначения						
№ п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м/мес.	Состав ставки аренды	Назначение	Описание	Источник информации
1	Челябинская обл., г. Озерск, мкр. Заозерный, д. 3 2 этаж	200	500	Включены ЭР и КП	Торгового назначения	Сдаются в аренду помещения в ТК "Любимый" от 20 до 200 м.кв. В ТК расположены: аптека, кафе и детская игровая комната, магазин инструментов и хозяйственных товаров, ТС "Монетка" и пункты выдачи заказов "Ozon" и "Wildberries".	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_200_m_4635659412?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzDiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwMTVxUjFPUTBLa2l3QTV6Ijt9u8TEoj8AAAA
2	Челябинская обл., г. Озерск, пр. К.Маркса, 15А 2 этаж	250	350	Включены ЭР, не включены КП	Торгового назначения	Сдаются помещения в центре города с водоснабжением, электроснабжением, теплоснабжением, видеонаблюдением, интернетом и кондиционером. Кровля после ремонта, есть возможность перепланировки помещений. Закрытая территория для зоны погрузки-выгрузки, внутри здания грузовой лифт, перед зданием парковка. Вид из больших окон на пешеходную часть проспекта Карла Маркса. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Заключение прямого договора с электроснабжающей организацией возможно. Предоставление арендных каникул при заключении долгосрочных договоров.	https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/321259238/
3	Челябинская обл., г. Озерск, пр. К.Маркса, 11А 1 этаж	20	700	Включены ЭР и КП	Торгового назначения	Сдается помещение в субаренду площадью 20 кв.м. Для субарендатора предназначено место под рекламу. Даем каникулы на время заезда. ТОРГ возможен!!! Залог можно разбить на два-три месяца.	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_20_m_2272225605?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzDiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwMTVxUjFPUTBLa2l3QTV6Ijt9u8TEoj8AAAA

							AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Челябинская обл., г. Озерск, пр. Победы, д. 51 1 этаж	156	700	Включены ЭР и КП	Свободного назначения	Предлагаю в аренду торговую площадь на 1 этаже жилого дома Победы 51. Площадь размещения : 156 кв.м. Коммунальные платежи и уборка включены в стоимость аренды! Выгодное расположение комплекса на первой линии по ул. Победы. Прямо у здания находится автобусная остановка, университет МИФИ, а также 2 школы. Большой трафик! Высокие потолки для эффективности использования помещения 3.5 метра. Есть отдельная зона для разгрузки товаров за зданием с отдельным входом, складские и административные помещения. Гибкие условия договора, скидки в зависимости от площади и срока аренды. А также арендные каникулы на время заезда!	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogop_naznacheniya_7360877114?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJvRjE0UmhYeJlVnptZHViljt9vIAW9D8AAAA
5	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Октябрьская, д. 7 1 этаж	55	640	Включены ЭР и КП, охрана	Свободного назначения	Предлагаются в аренду офисные площади на 3ем этаже торгово-офисного комплекса "Универмаг". Общая площадь размещения : 600 кв.м. Возможна сдача под офисы, детский центр, магазин одежды, косметологические или массажные кабинеты, творческое пространство, спортзал, кафе или ресторан. Лучшая цена в городе, всего от 350р. за квадратный метр! Есть возможность выделить для вас любую площадь на 2 или 3ем этаже, обсуждается отдельно. Коммунальные платежи и охрана включены в стоимость аренды! Выгодное расположение комплекса на первой линии по ул. Свердлова. Прямо у комплекса автобусная остановка, ДК Маяк и крупные торговые сети. Бесплатная парковка перед и с торца здания. Большой трафик! Наличие собственной выставочной панорамной витрины на 1 этаже площадью более 50 кв.м и складских помещений за зданием. Высокие потолки для эффективности использования помещения 3.5 метра, бесплатная свободная парковка. Есть отдельная зона для разгрузки товаров за зданием, имеется грузовой и пассажирские лифты. Соседствующие арендаторы: магазин «Монетка», магазин косметики «Макдак», аптека, магазины одежды, парихмахерская, детская одежда, фотостудия и др. Гибкие условия договора, скидки в зависимости от площади и срока аренды. А также арендные каникулы на время заезда! Осмотр возможен в любое удобное для вас время.	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_1y_etazh_55_m_7296517096?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJvRjE0UmhYeJlVnptZHViljt9vIAW9D8AAAA
6.	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Промышленная, д. 5, корп. 3, 3 этаж	78,1	400	Без учета электро- энергии	Назначения общепит	Профессионально подготовленное помещение для открытия миникафе со своей кухней, кухни для работы на доставку азиатское, европейское меню. В помещении установлены холодильные шкафы, плита, нержавеющие столы и мойки, система фильтрации воды, система вентиляции и кондиционирования. Есть посуда. Отдельно комната для персонала. 3 этаж. В этом здании работает более 100 человек. Доступ 24/7, видеонаблюдение, парковка, охрана.	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_78.1_m_2280863149?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJvRjE0UmhYeJlVnptZHViljt9vIAW9D8AAAA
7.	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Дзержинского, 35А 1 и 2 этаж	до 10	от 2500	Включены ЭР и КП	Торгового назначения	Предлагаем в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: Челябинская область, г.Озерск, ул.Дзержинского, д.35А ТРК «Фестиваль». На сегодняшний день является самым крупных торгово-развлекательным комплексом в городе. Острова на 1 и 2 этаже до 10 кв.м. от 25 000 руб. Помещение в отличном техническом состоянии: высота потолка - 4,25 м, стены - гипсокартон, окрашены, потолок - подвесной типа «Грильято». Техническое оснащение и достаточное обеспечение инженерными коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение и др.) соответствует современным требованиям и высоким стандартам. Имеется бесплатная парковка для посетителей более 100 мест.	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_ot_70_m_30_2935396046?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
8.	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Матросова, 36 2 этаж	9	400	Включены ЭР и КП	Свободного назначения	Предлагаю в аренду торговую площадь на 2 этаже «б3 магазина». Общая площадь размещения: 220 кв.м. Коммунальные платежи и уборка включены в стоимость аренды! Густонаселенный район, высокий трафик за счёт продуктового магазина «Три богатыря», самый крупный и посещаемый магазин в радиусе нескольких кварталов, а также пвз Озон. Рядом находится спортзал и школа. Высокие потолки для эффективности использования помещения, бесплатная свободная парковка за и перед зданием. Есть отдельная зона для разгрузки товаров за зданием, несколько отдельных входов.	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogop_naznacheniya_47_m_3969127422?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA

						Площадь под любые цели и виды бизнеса, от 9 до 70 кв.м. Гибкие условия договора, скидки в зависимости от площади и срока аренды. А также арендные каникулы на время заезда!	
9.	Челябинская обл., г. Озерск, пр. К.Маркса, 37 3 этажа	519,2	289	Включены ЭР и КП	Свободного назначения	Здание 3-х этажное (3-ий - мансардный), зимой тепло (новая система отопления, свой теплоузел). Удобное месторасположение - центр города! Место под парковку машин	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_519.2_m_1864355730?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
10.	Челябинская обл., г. Озерск, пр-д Калинина, д. 10Б 2 этаж	112	500	Включены ЭР и КП	Свободного назначения	Предлагаю в аренду торговую площадь на 2 этаже торгового комплекса "Луч". 2 объекта размером 80 и 112 квадратных метров! Возможна сдача магазинов, детский центр, магазин одежды, творческое пространство, спортзал, кафе или ресторан. Коммунальные платежи и уборка включены в стоимость аренды! Выгодное расположение комплекса на первой линии по ул. Калинина. На 1 этаже Озон, в соседнем здании Пятёрочка и Чижик, большой трафик! Высокие потолки для эффективности использования помещения 3.5 метра, бесплатная свободная парковка. Есть отдельная зона для разгрузки товаров за зданием, имеется грузовой лифт. Гибкие условия договора, скидки в зависимости от площади и срока аренды. А также арендные каникулы на время заезда!	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_p_naznacheniya_112_m_4288717853?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIJSU56czNtam03UWdHSnpsIjt9psBZLz8AAA A
	Минимальное значение				289		
	Максимальное значение				1 500		
	Среднее значение				895		

Основные выводы: Рынок коммерческой недвижимости офисно-торгового назначения в г. Озерске слабо развит, имеет относительно небольшое количество предложений, что обусловлено устоявшимся на текущий момент собственниками и арендаторами, низким количеством ввода новых коммерческих объектов. Объёмы заключаемых сделок невысоки. Потенциальные арендаторы и покупатели обращают внимание на расположение вблизи главных автомобильных магистралей, наличие высокого автомобильного трафика, парковки с достаточным количеством мест. Цены на офисно-торговые помещения на окраине и с невысоким пешеходным трафиком ниже, чем цены на помещения, расположенные в жилых кварталах, вблизи остановок общественного транспорта. Показатель стоимости объектов недвижимости офисно-торгового назначения в г. Озерске, колеблется от 55 до 150 тыс. рублей за 1 кв.м. в зависимости от ценообразующих факторов.

Проанализировав цены предложений в городе Озерске, Оценщик пришел к выводу, что показатель арендной ставки для помещений, пригодных для размещения предприятия общественного питания, составляет 290 – 2500 руб./кв.м/мес., с учетом НДС (22%), с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, без учета торга и корректировок на ценообразующие параметры.

3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены. Общие выводы по рынку недвижимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.

Условия рынка

Дата предложения

Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты сдачи в аренду величина ставки арендной платы может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Условия торга

Реальные сделки по аренде объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг, но в большинстве случаев она не превышает 25%. По данным Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г. и Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г. скидка на торг при аренде офисно-торговой недвижимости в городах с населением менее 500 тыс. чел. составляет в среднем 9,3%.

Торговая недвижимость (торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади)					Офисная объекты класса С и ниже			
№	Категория городов	Среднее	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее	Расширенный интервал
1	Москва	8,1%	4,2%	12,1%	1	Москва и Московская область	7,0%	3,9% 10,0%
2	Санкт-Петербург	3,5%	0,0%	7,9%	2	Санкт-Петербург	4,0%	0,9% 7,0%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,1%	4,2%	12,6%	3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,7%	5,5% 11,8%
4	Города с населением 500...1000 тыс. чел.	9,5%	6,0%	13,0%	4	Города с населением 500...1000 тыс. чел.	7,0%	3,9% 10,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	9,3%	5,3%	13,7%	5	Города с населением до 500 тыс. чел.	9,0%	5,9% 12,0%

Тип объекта

Ставка аренды зависит также от типа площади.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,71	3,24
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,38	1,62	3,14
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общественного пользования, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,49	0,88

(Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г.)

Площадь объекта

При прочих равных условиях, меньшие площади имеют более высокую в пересчете на единицу ставку аренды, т.к. имеют более высокую степень коммерческой привлекательности для инвестора.

Арендные ставки		Аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
объект оценки	до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60
	от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38
	от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28
	от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20
	от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08
	от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00

(Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г.)

Этаж

Как правило, коммерческие помещения, расположенные на первом этаже, сдаются в аренду по более высоким ценам, вследствие более удобного доступа. Особенно заметна разница в ценах и в арендных ставках между коммерческими помещениями, расположенными в подвале (низком цоколе) и на 1 этаже.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Состояние помещений

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка премиум)	1,00	1,19	1,33	1,50
	типовой ремонт (отделка стандарт)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	0,98

(Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г.)

Экономические характеристики

Эксплуатационные расходы на содержание объекта

Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при аренде помещения будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.

Коммунальные платежи

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов: - арендная плата не включает коммунальные платежи («коммунальные сверху»); - арендная плата не включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

№	Ссылка	Значение	Комментарии
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_a_CityMalls_OP_106-107.pdf (Интервью с Алексеем Емельяновым, генеральным директором City&Malls PFM в журнале Rway)	9%-15%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для офисных центров
		6%-8%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для торговых центров

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (вода-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_a_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров

(Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород, 2018 г.)

Основные выводы: показатель стоимости помещений офисно-торгового назначения составляет в среднем 102719 руб./кв.м, без НДС (22%), без учета корректировок на ценообразующие параметры. Скидка на торг для офисно-торговых помещений составляет в среднем 9,3%.

4. Формирование вывода о степени ликвидности

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

Так, типичный срок реализации квартир и комнат при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 мес., офисной и торговой недвижимости — около 6 мес., складской и производственной — до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Корректное формирование вывода о степени ликвидности объекта недвижимости позволяет получить обоснованное мнение о его стоимости, принять решение о величине залогового дисконта и, как следствие, определить залоговую стоимость объекта.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте.

В качестве показателей ликвидности используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

Каждую степень ликвидности можно соотнести с определенной величиной залогового дисконта, что позволяет формализовать процедуру расчета залоговой стоимости. Ниже приведены примерные величины дисконта исходя из степени ликвидности.

Таблица 14.

Ликвидность	Высокая	Средняя	Ниже средней	Низкая
Величина залогового дисконта, %	25	30-40	40-50	От 50 и ниже
Среднее время экспозиции, мес.	6-9	9-12	12-15	15-18

По данным выше представленной таблице ликвидность объекта оценки Оценщиком была определена как средняя, то есть примерный срок реализации составит 9 – 12 месяцев.

Оценщик руководствовался данными авторитетных риэлтерских компаний г. Озерска: «Диалог» тел. (35130) 4-06-20; «Статус» тел. (35130) 7-77-87; «Округ» тел. (35130) 7-07-47; «Жильё РФ» тел. (35130) 9-82-45; «Эксперт» тел. (35130) 7-14-14, собственников недвижимого имущества. Согласно прогнозов риэлтерских компаний срок продажи гаражей зависит от множества факторов: местоположения, расположения, отклонение предложения к продаже объекта недвижимости от среднерыночной стоимости, физического состояния объекта, физических параметров, а именно – размера, капитальности, наличия инженерного обеспечения и прочих.

http://www.stroyka74.ru/articles/?action=articles_item&id=485

1. Объект оценки относится к объектам недвижимости с ликвидностью среднего уровня, то есть срок экспозиции на открытом рынке составляет в среднем от 9 до 12 месяцев.
2. Средняя стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения в г. Озерске составляет 102 719 рублей за 1 кв.м. в зависимости от ценообразующих факторов.
3. Среднерыночная стоимость для сдачи в аренду 1 кв.м. недвижимости офисно-торгового назначения в г. Озерске составляет от 290 до 2500 рублей в месяц.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- 1) заключение Договора;
- 2) выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- 3) проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
- 4) сбор и анализ технической документации и иной информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчета;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- 6) анализ результатов, их согласование, определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 7) составление и написание отчета.

При определении стоимости объекта в соответствии с общепринятыми процедурами оценки, применяются три подхода (согласно ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки.

- Значимость затратного подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- Наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- Способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- Степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- Активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- Доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- Актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Для того, чтобы эти три подхода могли быть применены, оценщику необходимо собрать относящуюся к делу информацию об объекте оценки. Полученная информация анализируется с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта, так как стоимость объекта является функцией полезности и прямо зависит от возможности её наилучшего и наиболее эффективного использования.

5.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование - это вероятное разумное и законное использование свободной земли и/или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обоснованно, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании объекта отражает мнение оценщика относительно наиболее эффективного и продуктивного использования собственности.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выбрать вариант эксплуатации существующего объекта, позволяющий получить максимальную отдачу от его долгосрочного использования.

Критерием наиболее эффективного использования является максимальная остаточная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного.

Разрешенным использованием земельного участка является – жилой дом.

В связи с тем, что оценивается встроенное помещение в нежилом здании, анализ использования земельного участка не проводился.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется в рамках нескольких подходов и методов



Юридическая допустимость и физическая осуществимость:

При выборе наилучшего использования земельного участка с улучшениями необходимо учесть тот факт, что объект оценки представляет собой нежилое помещение. Объект по архитектурно-планировочным решениям относится к объектам офисно-торгового назначения.

Согласно предоставленным документам на объект оценки, назначение помещения – нежилое, поэтому использование объекта под жилые цели не предполагается возможным.

Таким образом, по мнению оценщика, считаем юридически допустимым, а также физически возможным следующие виды использования существующего помещения:

- под коммерческие (офисно-торговые) цели.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность.

При определении типов использования, соответствующих критериям финансовой оправданности и максимальной эффективности учитываются три основных фактора:

1. особенности расположения;
2. физические особенности;
3. типичное использование.

К числу особенностей местоположения можно отнести:

- расположение в жилом квартале, в непосредственной близости с коммерческим центром города Озерска;

Физические особенности оцениваемого помещения следующие:

- расположение на первом этаже жилого дома;
- наличие двух отдельных входов и наличие подъездных путей и т.д.⁷

Учитывая особенности объекта оценки, использование помещения в качестве объекта офисно-торгового назначения считаем целесообразным.

Таким образом, финансово оправданным и максимально эффективным является использование объекта оценки в качестве объекта офисно-торгового назначения.

Вывод: Физически осуществимым и юридически допустимым вариантом, а также финансово оправданным и максимально эффективным использованием объекта оценки является вариант использования в качестве офисно-торгового назначения (услуги).

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

Процесс оценки

В соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартом оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, существует 3 подхода в определении рыночной стоимости объекта: Затратный, Сравнительный и Доходный подходы. Ниже приведено описание применения этих подходов.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Федеральный стандарт оценки ФСО № V, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200)

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей

Особенностью применения затратного подхода является понимание различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения.

Восстановительная стоимость определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов, и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога. Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна. И в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

⁷ Письмо Минжилкомхоза РСФСР от 09.03.1977 N 15-1-103 «О классификации помещений зданий гражданского назначения»

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Федеральный стандарт оценки ФСО № V, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200). Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Федеральный стандарт оценки ФСО № V, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200). Доходный подход представляет собой процедуру оценки рыночной стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или путем дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, не один год приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов. Другим методом является метод дисконтирования денежных потоков, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, а так же объектам, которые только будут приносить доход в будущем. Применяя доходный подход к оценке, оценщик:

- устанавливает период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследует 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;
- определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляет процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Вывод итоговой величины стоимости объекта оценки

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объектов. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объектов, чем и достигается цель оценки.

5.4. Отказ от затратного подхода

Затратный подход при оценке рыночной стоимости является условно-применимым, расчет по «типовым» сметам, СНИПам, УПВС и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приводит к большой погрешности при вычислениях. Объект оценки является встроенным помещением, т.е. является частью жилого помещения и не имеет выделенного земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение. В связи с вышеизложенным затратный подход не может быть использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

5.5. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При оценке коммерческой недвижимости основным источником доходов считается доход от сдачи в аренду оцениваемого объекта. Учитывая техническое состояние объекта оценки, усилия по сдаче объекта, требующего капитального ремонта, в аренду практически нулевые.

Кроме того, в настоящее время ситуация на рынке недвижимости в целом непредсказуема. Коммерческой недвижимости свойственно уменьшение банковского финансирования, падение спроса и снижение арендных ставок, значительное уменьшение объема реальных сделок. Восстановление отечественного рынка коммерческой недвижимости всё так же затруднено из-за неопределённой макроэкономической и геополитической ситуации.

Учитывая текущую ситуацию в стране как политическую, так и экономическую, прогнозировать развитие событий на рынке аренды оценщик не берется. Отсутствие ориентиров в развитие рынка аренды не позволит получить достоверный результат предполагаемых будущих доходов от объекта оценки. Не имея возможности прогнозировать будущие доходы от эксплуатации объекта оценки, применение доходного подхода невозможно.

5.6. Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

Очевидно, что подход сравнительного анализа продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общегородскому).

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Метод сравнения продаж.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж.

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S, \text{ где} \quad (1)$$

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_i – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

В отличие от расчета средней арифметической стоимости объекта оценки, данный расчет учитывает негативное влияние внесения дополнительных корректировок на точность оценки, что обосновывает применение данного метода расчета.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{1 / (S_{1...n} / +1)}{1 / (S_1 / +1) + 1 / (S_2 / +1) + \dots + 1 / (S_n / +1)}, \text{ где} \quad (2)$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$n S_{1...}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$1 S$ – сумма корректировок 1-го аналога;

$2 S$ – сумма корректировок 2-го аналога;

$n S$ – сумма корректировок n -го аналога.

Значения полученных весовых коэффициентов приведены в таблице ниже. Далее средневзвешенное значение арендной платы находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной арендной платы для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

В таблице 15 представлены данные о предложениях на продажу объектов наиболее сопоставимых с объектом оценки по назначению и реальности намерений продавцов.

Таблица 15. Описание объектов-аналогов

№ п/п	Показатель	Объекта оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное

№ п/п	Показатель	Объекта оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		помещение	помещение	помещение	помещение
2	Назначение	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
3	Цена, руб.	определяется	6 000 000	5 990 000	6 500 000
4	Цена за 1 кв. м, руб.	определяется	58 823	53 197	41 218
5	Источник информации	визуальное обследование	https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2074599195	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_apteka_7930422301?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJwOzNkdXRyTUZaT3RpeUg4Ijti92sKrnj8AAAA	https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2074599172
6	Контактный телефон	-	89810791915	89587631541	89810792949
7	Условия продажи/предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
8	Время продажи/предложения	22.04.2026 г.	14.04.2026 г.	07.04.2026 г.	14.04.2026 г.
9	Права собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
10	Ограничения (обременения) права	аренда	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
11	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
12	Адрес	Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Иртышская, д. 12а	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Дзержинского, д. 55	Челябинская обл., г. Озерск, пр-кт Ленина, д. 73
13	Привлекательность местоположения	микрорайон высотной застройки	микрорайон высотной застройки	микрорайон высотной застройки	микрорайон среднеэтажной застройки
14	Транспортная доступность	автодорога второстепенная	автодорога второстепенная	автодорога второстепенная	автодорога главная
15	Год постройки/год кап. ремонта	2002	1995	1981	1959
16	Этаж/этажность	1/10	1/1	1/9	1/4
17	Материал наружных стен	кирпичные	кирпичные	панельные	блочные
19	Общая площадь улучшений, кв. м	416,8 в т.ч. 160,40 кв. м - подвал 256,40 кв. - 1 этаж	102	112,6	157,7
20	Уровень внутренней отделки	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт
21	Состояние внутренней отделки	помещения 1 этажа №№ 1,2,5,10,21 - хорошее остальные помещения 1 этажа и помещения подвала - требуют ремонта	требует ремонта	хорошее	хорошее
22	Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
23	Инженерное обеспечение	отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, охранная и пожарная сигнализация, система видеонаблюдения	отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, система кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация, система видеонаблюдения, тепловая завеса и вытяжная вентиляция	отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, охранная и пожарная сигнализация
24	Техническое состояние объекта недвижимости	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
25	Место для парковки автомобилей	имеется	имеется	имеется	имеется

Обоснование вводимых корректировок

1. Корректировка на торг. В виду отсутствия данных о заключенных сделках купли-продажи, для целей оценки, используются цены предложений к реализации сопоставимых объектов. Необходимо ввести поправку, учитывающую «уторговывание», так как, цена предложения в любом случае является предметом торга. В соответствии с анализом рынка, с учетом местоположения оцениваемых объектов и переговоров с собственниками нежилых помещений корректировка на торг для объектов-аналогов принята в размере 19,3%.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2020 г.

Поправочный коэффициент на торг

Показатель	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Высоко классные офисы (офисы классов А, В*)	19,6%	13,0%	27,6%
Офисные объекты класса С и ниже	20,6%	12,5%	28,6%
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,9%	11,0%	26,8%
Стрит-ритейл	17,8%	10,6%	25,0%
Объекты свободного назначения	19,3%	11,3%	27,2%

2. Корректировка на дату продажи. Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки. В соответствии с проведенным анализом в среднем срок экспозиции для сопоставимых объектов составляет от 9 до 12 месяцев. Все объекты-аналоги подобраны в сроки, значительно меньшие типичного срока экспозиции, корректировка не требуется.

3. Корректировка на имущественные права. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями. Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства, в таком случае стоимость объекта будет максимальной. Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги оформлены в соответствии с законодательством РФ в собственность. Корректировка не вводится.

4. Корректировка на местоположение и удаленность от остановок общественного транспорта. Очень важным фактором является наличие социально-значимых объектов в непосредственной близости, наличие в непосредственной близости (удаленность) остановок общественного транспорта, наличие парковки и др. Учитывая, что все подобранные аналоги располагаются в одинаковых по привлекательности районах населенных пунктов, корректировка не вводится.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2020 г.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Матрицы коэффициентов

Цены		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Таблица 16. Расчет корректировки на местоположение

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Привлекательность местоположения	микрорайон высотной застройки	микрорайон высотной застройки	микрорайон высотной застройки	микрорайон среднеэтажной застройки
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	8,00%

Источник: расчёт оценщика

5. Корректировка на площадь. При оценке нежилого помещения учитывается тот факт, что большая площадь объекта снижает стоимость квадратного метра.

Матрицы коэффициентов

		Аналог					
Площадь, кв. м		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
объект оценки	до 50	1,00	1,05	1,17	1,29	1,40	1,50
	от 50 до 125	0,95	1,00	1,11	1,22	1,33	1,42
	от 125 до 300	0,86	0,90	1,00	1,10	1,20	1,28
	от 300 до 750	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16
	от 750 до 1500	0,71	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07
	от 1500	0,67	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта	416,8	102	112,6	157,7
Корректировка, %	-	-18,00%	-18,00%	-9,00%

Источник: расчёт оценщика

6. Корректировка на физическое состояние объекта.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г.

Поправочный коэффициент на физическое состояние объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Таблица 18. Корректировка на физическое состояние объекта

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0,00%	13,60%	13,60%

Источник: расчёт оценщика

7. Корректировка на состояние отделки. Исходя из конкретной ситуации и с учетом проведенного анализа рынка, фактического состояния отделки объекта оценки и объектов аналогов, площадей повреждения отделки либо частичного ремонта оценщик может выбрать удобную для него форму корректировки, обосновав свой выбор в отчете об оценке.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г.

Матрица коэффициентов

		Аналог			
Состояния отделки объектов недвижимости		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,30	1,43	1,64
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,77	1,00	1,10	1,26
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,91	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,61	0,79	0,87	1,00

Таблица 19. Корректировка на состояние внутренней отделки

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип отделки/состояние внутренней отделки	косметический ремонт/ помещения 1 этажа №№ 1,2,5,10,21 - хорошее остальные помещения 1 этажа и помещения подвала - требуют ремонта	косметический ремонт/ требует ремонта	косметический ремонт/ хорошее	косметический ремонт/ хорошее
Корректировка, %	-	0,00%	-30,00%	-30,00%

Источник: расчёт оценщика

8. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г.

Поправочный коэффициент на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83 0,99

Таблица 20. Корректировка на тип объекта

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчёт оценщика

9. Корректировка на тип парковки.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г.

Матрица коэффициентов

Торговые объекты		Аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,14
	стихийная	0,92	1,00	1,05
	без парковки	0,88	0,95	1,00

Таблица 21. Корректировка на тип парковки

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчёт оценщика

10. Корректировка на этаж. На рыночную стоимость оказывает существенное влияние расположение встроенного помещения в здании (этаж). Большинство покупателей приобретают объекты недвижимости, расположенные на первом этаже. Объекты недвижимости офисно-торгового назначения, расположенные на первом этаже, стоят дороже, чем аналогичные объекты недвижимости, расположенные на любом другом этаже (подвал, цоколь, 2 и выше этажи), так как являются более востребованными со стороны потенциальных инвесторов.

Таблица 22. Значения корректировок на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14 1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07 1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05 1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного	1,10	1,05 1,15

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал
назначения, расположенных на мансардном этаже		

Источник: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Таблица 23. Расчет корректировки на этаж расположения

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещений в подвале, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений 1 этаж, %	61,50%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений 2 этаж и выше, %	38,50%	0,00%	0,00%	0,00%
Отношение цены помещения на 1 этаже к цене помещения в подвале	1,21	1,21	1,21	1,21
Отношение цены помещения на 1 этаже к цене помещения в цоколе	1,12	1,12	1,12	1,12
Отношение цены помещения на 1 этаже к цене помещения на 2 этаже и выше	1,08	1,08	1,08	1,08
Индекс этажности	1,00	0,902	0,902	0,902
Корректировка, %	-	-9.80%	-9.80%	-9.80%

Источник: расчёт оценщика

11. Корректировка на наличие отдельного входа

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г.

Матрица коэффициентов

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,17
	отдельного входа нет	0,85	1,00

Таблица 24. Корректировка на наличие отдельного входа

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчёт оценщика

12. Поправка на наличие инженерных коммуникаций. На рыночную стоимость оказывает существенное влияние качество устройств, предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя, обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд.

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,67	0,70	0,68
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,97	0,93
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,99	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97

Таблица 25. Таблица результатов применения корректировок (нежилое помещение № 1 – административное помещение)

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники информации		https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale_free_purpos	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyv	https://chelyabinsk.domclick.ru/card/sale_free_purpos

		e 2074599195	biznes_apteka_7930422301?context=H4sIAAAAAAA wE_A MD_YToyOntzOjEzOjJsb2Nh bFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJwOzNkdXRyTUZaT 3RpeUg4Ijti92sKrnj8AAAA	e 2074599172
телефон		89810791915	89587631541	89810792949
<i>Параметры сделки</i>				
Цена предложения, руб.		6 000 000	5 990 000	6 500 000
Площадь, м²	416,8 в т.ч. 160,40 кв. м - подвал 256,40 кв. - 1 этаж	102	112,6	157,7
Цена предложения, руб./м²		58 823	53 197	41 218
Корректировка на торг		0,807	0,807	0,807
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на имущественные права		1,000	1,000	1,000
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000
Дата предложения	22.04.2026 г.	14.04.2026 г.	07.04.2026 г.	14.04.2026 г.
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000
<i>Параметры местоположения</i>				
Адрес	Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Иртышская, д. 12а	Челябинская обл., г. Озерск, ул. Дзержинского, д. 55	Челябинская обл., г. Озерск, пр-кт Ленина, д. 73
Местоположение	микрорайон высотной застройки	микрорайон высотной застройки	микрорайон высотной застройки	микрорайон среднеэтажной застройки
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,080
Этаж расположения	1, подвал 160,40 кв. м - подвал 256,40 кв. - 1 этаж	1	1	1
Корректировка		0,902	0,902	0,902
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворител.	удовлетворител.
Корректировка на техническое состояние здания		1,000	1,136	1,136
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Парковка	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		1,000	1,000	1,000
<i>Параметры объекта недвижимости</i>				
Площадь, м²	416,8	102	112,6	157,7
Корректировка на площадь		0,820	0,820	0,910
Инженерное обеспечение	отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, охранная и пожарная сигнализация, система видеонаблюдения	отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, система кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация, система видеонаблюдения, тепловая завеса и вытяжная вентиляция	отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, охранная и пожарная сигнализация
Корректировка на инженерных коммуникаций		1,030	1,000	1,010
Тип отделки/ состояние	косметический ремонт/	косметический ремонт/	косметический ремонт/	косметический ремонт/

внутренней отделки	помещения 1 этажа №№ 1,2,5,10,21 - хорошее остальные помещения 1 этажа и помещения подвала - требуют ремонта	требует ремонта	хорошее	хорошее
Корректировка		1,000	0,700	0,700
Функциональное использование	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Корректировка на функциональное использование		1,000	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000
Количество корректировок		3	4	6
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		36164,15	25249,77	23682,63
Весовой коэффициент	1,0000	0,444	0,333	0,223
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.	29 746			
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж округленно, руб.	12 398 132,80			

ВЫВОД ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ: рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет 12 398 132,80 (двенадцать миллионов триста девяносто восемь тысяч сто тридцать два руб. 80 коп.) рубля.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТоговая величина рыночной стоимости

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой нежилое помещение № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв. м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283, по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1, по состоянию на 22.04.2026 г. составляет округленно:

12 400 000 (двенадцать миллионов четыреста тысяч) руб.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, учитывая все факторы, изложенные в настоящем отчете, в результате проведенного анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости нежилого помещения № 1 – административное помещение, общей площадью 416,8 кв. м, кадастровый номер 74:41:0101051:1283, по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1, по состоянию на 22.04.2026 г., составляет без учета НДС:

12 400 000 (двенадцать миллионов четыреста тысяч) рублей

Оценщик

Исакова И.Я



СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
4. «Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости». ГОССТРОЙ СССР, Москва.
5. «Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости». Республиканское Управление технической инвентаризации, Москва 1995 г.
6. ВСН 57-88р. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. – М.: официальное издание, Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР, 1988 г.
7. ВСН 53-86р. Правилах оценки физического износа жилых зданий. – М.: официальное издание, Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР, 1988 г.
8. Индексы изменения сметной стоимости СМР на 01.01.1984 г. Приложение № 1 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1984 г.
9. «Индексы изменения сметной стоимости СМР на 01.01.1991 г.» Приложение к письму Госстроя СССР № 14-Д от 6 сентября 1990 г.
10. С. Е. Фомин. "Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений". Санкт-Петербург, 1994 г.
11. С. Л. Парфенов. "Техническое освидетельствование зданий и сооружений для целей оценки их рыночной стоимости". Санкт-Петербург, 1994 г.
12. Д. Д. Кузнецов. "Здания, сооружения и конструктивные элементы. Методическое пособие". Санкт-Петербург, 1997 г.
13. Ведомственные строительные нормы "Правила оценки физического износа" ВСН Гражданстрой.
14. Эконометрика: учебник / Под ред. И.И. Елисеевой. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 344с.
15. Е.С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007. Стр. 246–252
16. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем // Вопросы оценки, №4, 2002.
17. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. [Лейфер Л.А.](#), 2007.
18. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2020 г.
19. Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2023 г.

Приложение 1

Документы на объект оценки

Аналог 1

Челябинск

Партнёрам

Разместить объявление

Войти

Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал 13

Риелторы



б. назначения, 102 м², 1/1 этаж

Челябинская область, Озерск, Иртышская улица, 12а

Что рядом?

О квартире

Площадь

102 м²

Этаж

1

Этажей в здании

1

Тип сделки

Свободная продажа

Отопление

Нет

Описание

Предлагаю рассмотреть отдельно стоящее здание, в хорошем спокойном районе. Общая площадь составляет 102 м2, из них торговый зал 50 м2 (можно увеличивать за счет подсобных помещений), состояние обычное, подойдет под любую сферу деятельности: от салона красоты, кафе, пункта выдачи, пиццерии, в общем все, что угодно... В здании два выхода, есть санузел, потолки высокие. Звоните, с удовольствием покажем рассмотрим любые предложения...

Поможем получить одобрение кредита. Специально для клиентов компании "Этажи" максимальные скидки по ипотеке в банках-партнёрах. Юридическое сопровождение, безопасные расчёты, гарантия чистоты сделки. Работаем честно и открыто!

Код пользователя: 24414
Номер в базе: 2960558 [Скрыть](#)

Обновлено 14 апреля 20 2

Помещение своб. назначения, 102 м², 1/1 этаж

6 000 000 ₽

58 823 ₽/м²

Ольга Бурнашева

27 объявлений

На Домклик 9 лет 2 мес.

ЭТАЖИ ОЗЕРСК

+7 981 079-19-15

Перейти в чат

Связаться

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

51/100

Ещё продаете?

Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Аналог 2

Готовый бизнес Аптека

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 112.6 м²

Этаж: 1
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 270 Р Показать пример отчёта

Расположение

Челябинская обл., Озерский г.о., Озерск, ул. Дзержинского, 55

Скрыть карту



Описание

Арт. 132358223

Готовый бизнес! Аптека!

(подойдет под медицинский центр, врачебный кабинет, стоматологию)

Коммерческое помещение 112,6 м² под любой вид бизнеса с красивой входной группой с колоннами и удобной планировкой внутри помещения.

Предлагается к продаже коммерческое помещение площадью 112,6 м² на 1 этаже многоквартирного жилого дома.

Объект расположен в оживленном районе города, что гарантирует высокий трафик и отличную видимость.

• Локация: Центральная улица, высокая проходимость. Прекрасно просматривается с тротуара и с дороги.

• Состояние «под ключ»: Помещение полностью готово к эксплуатации. Не требует дополнительных вложений. Выполнен качественный ремонт;

установлены: Система кондиционирования. Пожарная и охранная сигнализация. Система видеонаблюдения. Тепловая завеса и вытяжная вентиляция.

• Соответствие всем техническим требованиям.

• Функциональная планировка: Просторный торговый/выставочный зал: 57 м², отдельная комната для персонала. Кабинеты. Санузел.

• Удобный доступ: Отдельный вход с улицы, оборудованный пандусом.

• Парковка: Бесплатная парковка непосредственно перед входом.

• Видимость: Возможность размещения заметной вывески на фасаде.

Идеально подходит для: аптеки, медицинского центра, банка, магазина, салона красоты, офиса любой направленности, кафе.

Потенциал: Данное помещение — отличная возможность для открытия бизнеса с минимальными стартовыми затратами или готовая инвестиция для сдачи в аренду.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7930422301 - 7 апреля в 20:21 - 628 просмотров (+17 сегодня)

Пожалуйста

5 990 000 Р
за всё

53 197 Р за м²

8 958 763-15-41

Написать сообщение

Отвечает за достоверность данных

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

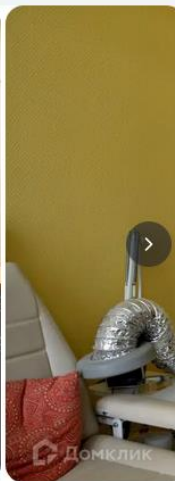
АН "ОКРУГ"

Компания

На Авито с 2015 года

Назначен партнер Репутация проверена





Помещение своб. назначения, 157.7 м², 1/4 этаж

Челябинская область, Озерск, проспект Ленина, 73

Что рядом?



О квартире



Площадь
157,7 м²



Этаж
1



Этажей в здании
4



Тип сделки
Свободная продажа



Отопление
Нет

Описание

Предлагается к продаже помещение свободного назначения. Офис кабинетного типа - классическая схема планировки, создающая атмосферу уединения и спокойствия. На сегодняшний день в помещении находится оздоровительный центр "Апрель" - салон красоты. РАССМОТРИМ ВАРИАНТЫ СДАЧИ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЙ ОТ 15 М2!!! Предпочтителен выкуп объекта в качестве готового успешно функционирующего бизнеса. Необходимое оборудование прилагается. Объект недвижимости состоящий из восьми отдельных просторных кабинетов, оснащён: гидромассажными ваннами, инфракрасной сауной, аппаратом LPG, аппаратом ультразвуковой чистки и аппарат УЗИ. Оборудована кухня с холодильником и микроволновкой для обслуживающего персонала, гардеробная, санузел. Звоните, будем рады провести для Вас экскурсию.

Код пользователя: 87721
Номер в базе: 6552074 [Скрыть](#)

Обновлено 14 апреля 8 0

Помещение своб. назначения, 157.7 м², 1/4 этаж

6 500 000 ₽

41 217 ₽/м²



Ирина Стелмаха
34 объявления
На Домклик 4 года 4 мес.



ЭТАЖИ ОЗЕРСК

+7 981 079-29-49

Перейти в чат

Связаться

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

51/100

Ещё продаете?

Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

Выписка из ЕГРН

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
28.01.2025г.			
Кадастровый номер:		74:41:0101051:1283	
Номер кадастрового квартала:		74:41:0101051	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Иной номер 74:041:01329:000001:0000235; Инвентарный номер 1329; Условный номер 74:41:0101049:0027:001329:1001/A	
Местоположение:		Челябинская область, г. Озерск, ул. Матросова, д. 34, пом. 1	
Площадь, м2:		416.8	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое помещение №1 - административное помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 01, Подвал № Подвал	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		12465846.13	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		74:41:0101051:146	
Виды разрешенного использования:		административное	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ОЗЕРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование - Озерский городской округ Челябинской области	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	



Сертификат: 009F0BDC181A03B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
28.01.2025г.			
Кадастровый номер:		74:41:0101051:1283	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Дирекция единого заказчика", ИНН: 7460068804
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:41:0101051:1283-74/134/2025-5 28.01.2025 10:08:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.10.2019 11:07:02	
	номер государственной регистрации:	74:41:0101051:1283-74/041/2019-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2019 04.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ельчин Сергей Олегович 24.09.1990	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального недвижимого имущества, № 01А-2019, выдан 05.08.2019, дата государственной регистрации: 28.10.2019, номер государственной регистрации: 74:41:0101051:1283-74/041/2019-5	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

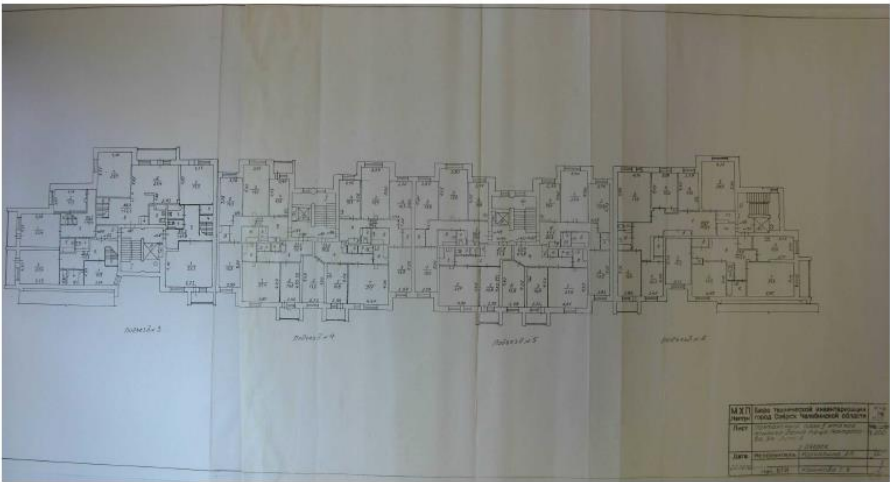
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64997F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
28.01.2025г.			
Кадастровый номер:		74:41:0101051:1283	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

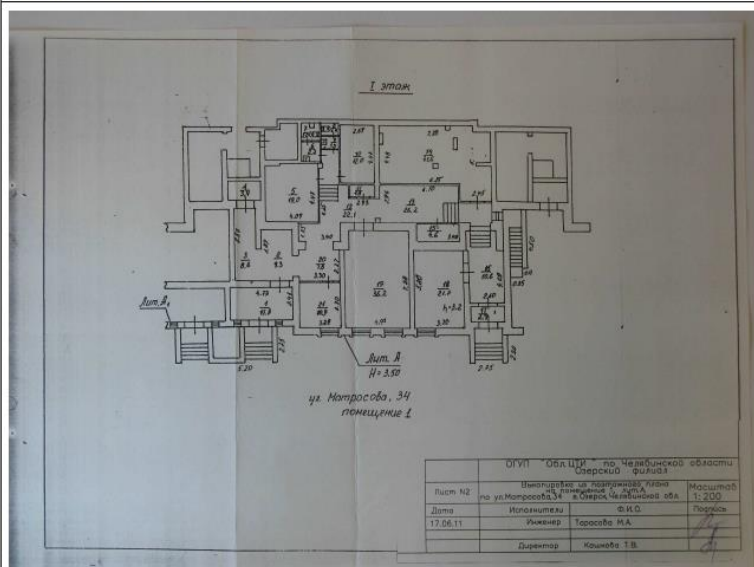
Масштаб 1

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
28.01.2025г.			
Кадастровый номер: 74:41:0101051:1283		Номер этажа (этажей): 01	
			
Масштаб 1			

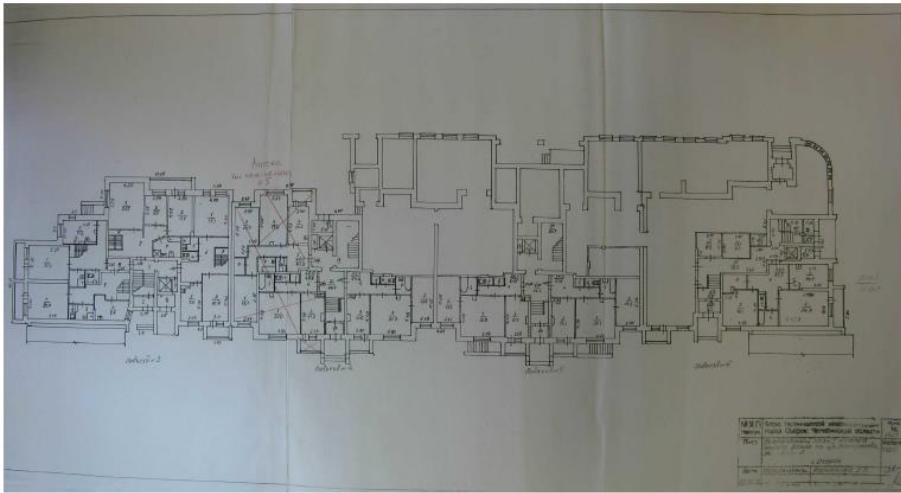
полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A03B64597F1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
28.01.2025г.			
Кадастровый номер: 74:41:0101051:1283		Номер этажа (этажей): 01	

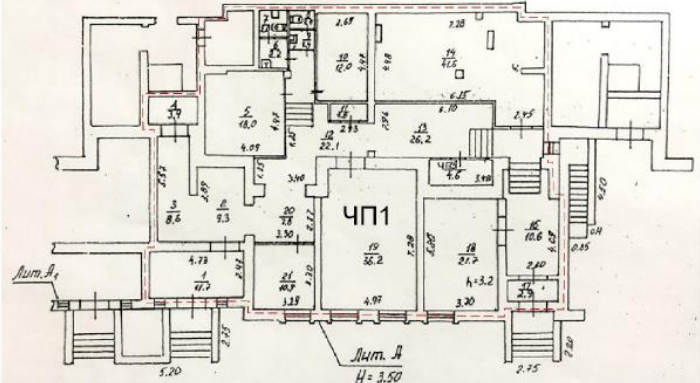


Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
28.01.2025г.			
Кадастровый номер: 74:41:0101051:1283		Номер этажа (этажей): Подвал	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B6497F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
28.01.2025г.			
Кадастровый номер: 74:41:0101051:1283		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A033B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

Областное государственное унитарное предприятие
«Областной центр по технической инвентаризации» по Челябинской области
Озерский филиал
(наименование филиала, управления)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ №1

Административное помещение
(наименование нежилого помещения по правоустанавливающим документам)

Местоположение г.Озерск, Челябинской области

Адрес ул.Матросова,34

Литера А

Реестровый номер	74:041:01329:000001:0000235

Паспорт составлен по состоянию на «17» июня 2011 г.

КОПИЯ ВЕРНА



КЛИЕНТ МЕНЕДЖЕР ОЗЕРСКОГО ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ

ОЗЕРСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ОГУП «ОБЛ. ЦТИ»

КАШКОВА Т.В.

12.07.2024

1. Сведения о правообладателях

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для граждан – Ф. И. О., для юридических лиц – наименование по Уставу (Положению)	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля в праве собственности	Ф. И. О., подпись лица, внесшего запись
1	17.08.11		отсутствуют		Тарасова М.А.

2. Общие сведения о здании

Инвентарный номер	Литера	Назначение	Год ввода в эксплуатацию*	Число этажей	Подземная этажность	Физический износ* по состоянию на 2011 г.
1329	А	Жилое	2002	10	1	0%

3. Техническая характеристика нежилого помещения

3.1 Номер помещения 1. Предыдущий номер помещения -1

Выделено -

Помещение расположено в литере А на 1 этаже и в подвале.

Наименование Административное помещение Назначение - административное

Фактическое использование административное помещение

Общая площадь 416,8 кв.м., в т. ч. самовольно - 81,9 м2.

возведенная площадь - м2

реконструированная площадь м2

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Наружные стены (материал)		кирпичные
2. Перегородки (материал)		Кирпич и гипсокартон
3. Перекрытия (материал)		железобетонное
4. Полы		Плитка, линолеум
6. Проемы	оконные	деревянные
	дверные	деревянные
7. Внутренняя отделка стен помещений основного и вспомогательного использования		Обои, покраска, штукатурка
8. Отделка потолков помещений основного и вспомогательного использования		побелка
9. Вид отопления		центральное
10. Наличие благоустройства:		- электроснабжение (тип проводки) скрытый - водопровод центральный - горячее водоснабжение - канализация - вентиляция

Особые отметки:

* Заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке

5. Исчисление площадей и объемов нежилого помещения

Литера	Номер помещения	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота (м)	Объем (м³)
A	I	I	$(4,48+0,5+0,1+2,96+0,6+7,28+0,5) \cdot (15,8+1,3+1,3) + (2,44+0,4+2,0) \cdot 11,15+0,8 \cdot 9,5$	315,9	3,30	1041
		подвал	$2,58 \cdot 1,77+5,5 \cdot 4,97+15,03 \cdot 1,53+15,93 \cdot 2,55+7,71 \cdot 13,41+0,78 \cdot 0,93+3,06 \cdot 6,89$	220,7	2,75	607
		крыльца	$2,75 \cdot 5,2+2,75 \cdot 2,20$	20,4		
		Спуск, прямик	$2,03 \cdot 1,29+1,46 \cdot 5,87+0,54 \cdot 2,56$	12,6		
			Всего по помещению I Площадь застройки Съемочная площадь	378,9 599,6		1748

6. Исчисление восстановительной и действительной стоимости нежилого помещения

В ценах 1969 г.

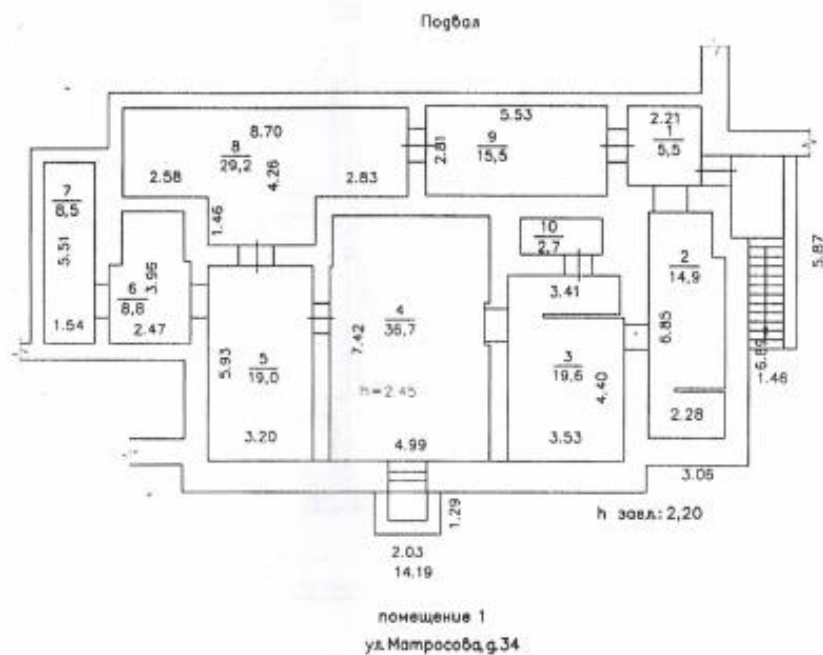
Литера	Номер помещения	Наименование помещения	№ скрутки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на:				Стоимость измерения с поправками	Котиров (объем - м³, площадь - м²)	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
							ужелыный вес	группа капитальности	капитал. работ						
A	I	Административное помещение	35	26	МЗ	24,5	24,1	1,0	1,07		25,79	1748	45081	0	45081
		Итого											45081		45081

7. Стоимость нежилого помещения

Полная балансовая стоимость*, руб. в ценах _____ г.	Остаточная балансовая стоимость*, руб. в ценах _____ г.	Действительная восстановительная стоимость**, руб. в ценах _____ г.

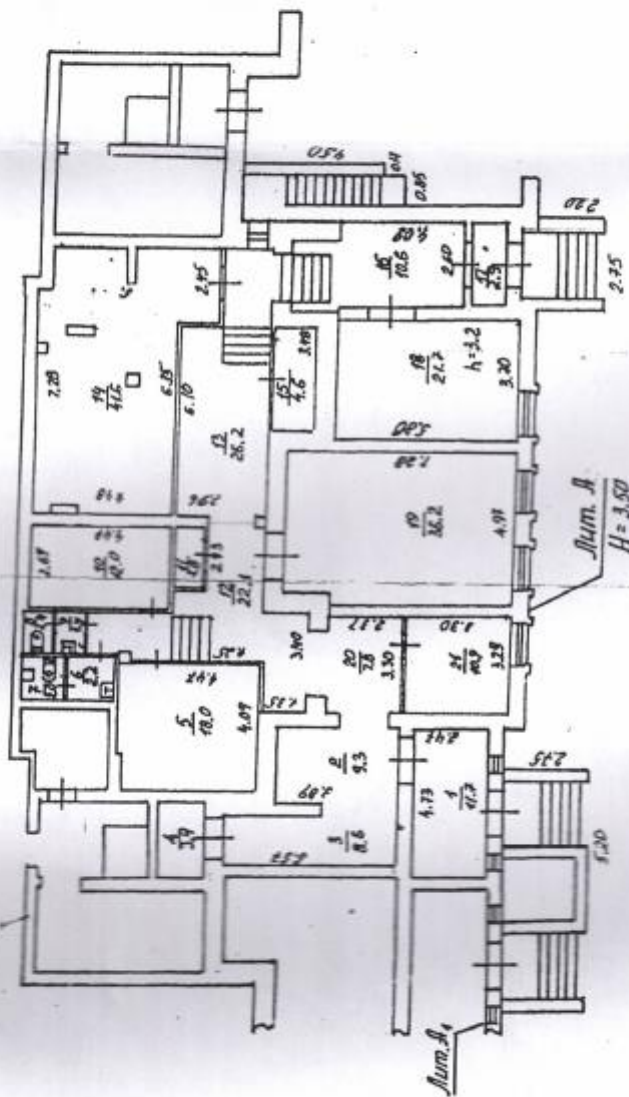
8. Отметка об обследовании

Дата обследования	Исполнил		Проверил		Руководитель, фискал, утверждение	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
17.06.11 г.	Тарасова М.А.		Кашкова Т.В.		Кашкова Т.В.	



ОГЭП "Обл. ЦТИ" по Челябинской области Озерский филиал			
Лист N1	Выкопировка из поэтажного плана на помещение 1, лит. А по ул. Матросова, 34 в Озерск. Челябинской обл.		Масштаб 1:200
Дата	Исполнители	Ф.И.О.	Подпись
17.06.11	Инженер	Тарасова М.А.	
	Директор	Кашкова Т.В.	

I этаж



ул. Матросова, 34
помещение I

ОГУП "Обл. ЦИ" по Челябинской области Озерский филиал	
Лист N2	Выкопировка из поэтажного плана на помещение I, лит. А по ул. Матросова, 34 в Озерск Челябинской обл.
Дата	Исполнитель Инженер Тарасова М.А.
17.06.11	Проверил Инженер Тарасова М.А.
	Директор Кашкова Т.В.

Экспликация
помещений здания, расположенного: Челябинск

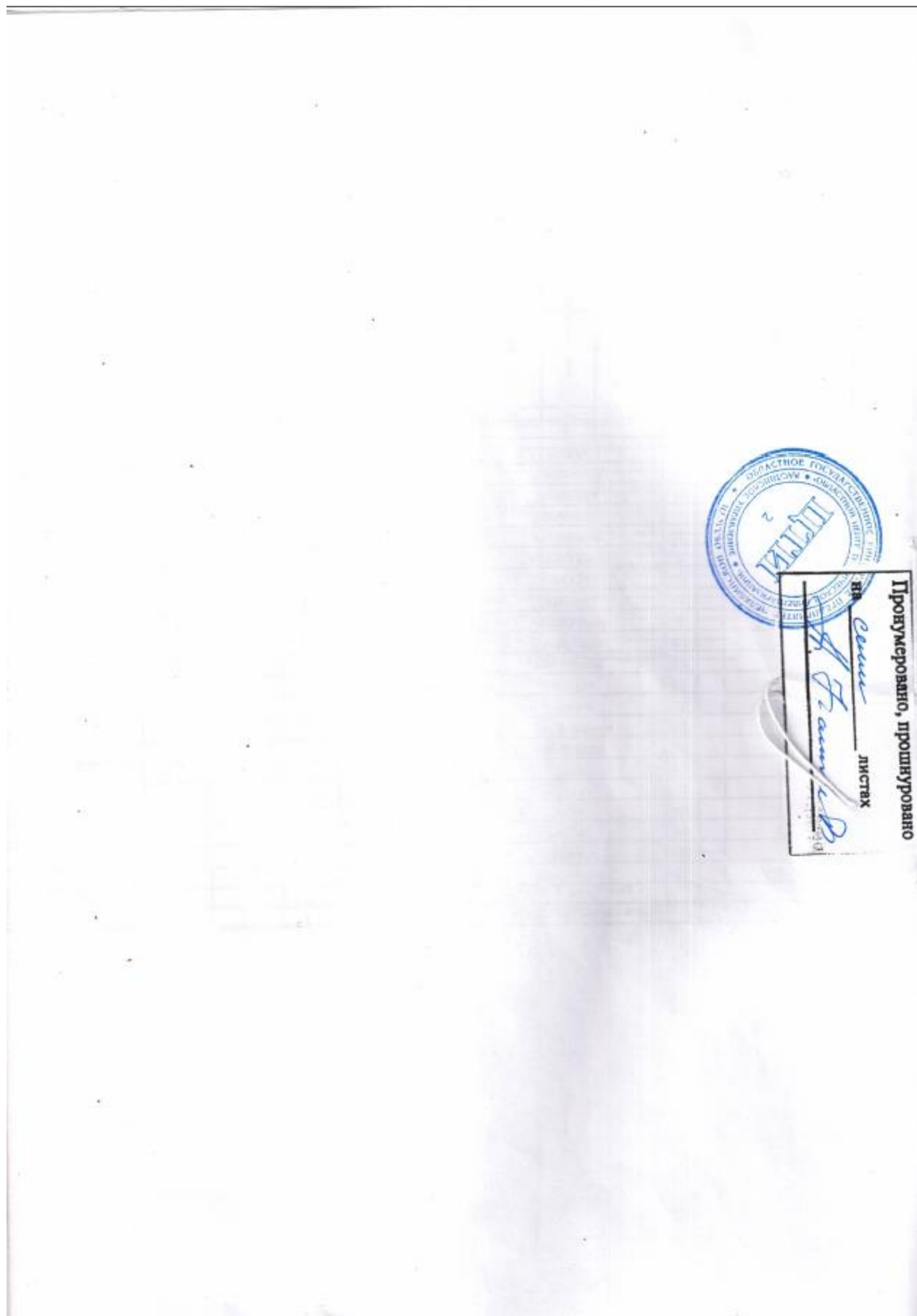
Дата записи и литеры по записи	Этажи	Номер помещения	Номер по плану объекта	Назначение помещений	Общая площадь, м ²													
						Жилое		Торговое		Производственное		Складское		Бытовое		Транспортное		Админ.
						Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A	подвал	1	1	тамбур	5,50													
17.06.2011			2	коридор	14,90													
			3	комната	19,60													
			4	комната	36,70													
			5	комната	19,00													
			6	подсобная	8,80													
			7	подсобная	8,50													
			8	подсобная	29,20													
			9	подсобная	15,50													
			10	подсобная	2,70													
				Итого по подвалу	160,40													

Экспликация
помещений здания, расположенного: Челябин

Дата записи и литеры по записи	Этаж	Номер помещения	Номер по плану объекта	Назначение помещений	Общая площадь, м ²													
						Жилое		Торговое		Производственное		Складское		Бытовое		Транспортное		Админ.
						Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A	1	1	1	тамбур	11,70													
17.06.2011			2	вестибюль	9,30													
			3	гардероб	8,60													
			4	подсобная	3,40													
			5	подсобная	18,00													
			6	умывальная	2,20													
			7	туалет	2,00													
			8	туалет	1,40													
			9	умывальная	1,40													
			10	подсобная	12,00													
			11	подсобная	1,80													
			12	коридор	22,10													
			13	коридор	26,20													
			14	игровой зал	41,60													41,60
			15	подсобная	4,60													
			16	холл	10,60													
			17	тамбур	2,90													
			18	клуб	21,70													21,70
			19	клуб	36,20													36,20
			20	коридор	7,80													
			21	подсобная	10,90													
				Итого по 1 этажу	256,40													99,50
				Всего по помещению 1	416,80													99,50

мешений здания, расположенного: Челябинская обл., г.Озерск ул.Матросова,34

88





**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Исакова Ирина Яновна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 742201041414
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
21 декабря 2007 года, регистрационный № 002081

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000767 *

ОАО «СТ-ГРИФ», г. Москва, 2020 г., тираж - 8







32148355

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 8191R/776/50044/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «21» октября 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Исакова Ирина Яновна
Дата рождения 14.06.1966
ИНН: 742201041414
Паспорт серия 7511 номер 966291
Выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в гор. Озерске 18.07.2011

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «10» ноября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «09» ноября 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

3 000,00 (Три тысячи и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «10» ноября 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков