

ОТЧЕТ №15-21/У ОТ 01.04.2021Г.

## **ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**ЗАКАЗЧИК:**

МУП «МЕМОРИАЛ-СЕРВИС»  
В ЛИЦЕ КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО  
СВИСТУНОВА АНТОНА ЮРЬЕВИЧА

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА»

**СОДЕРЖАНИЕ**

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	7
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	8
РАЗДЕЛ 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	9
РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	17
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
РАЗДЕЛ 10. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	34
РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	36
РАЗДЕЛ 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	47
РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ .....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА .....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА .....	98

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

<b>Объекты оценки:</b>	<b>Наименование</b>
	Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, ул.Героев Танкограда, д.110
	Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а
<b>Имущественные права на объекты оценки:</b>	Объекты оценки принадлежат Заказчику на праве хозяйственного ведения, Собственник - Муниципальное учреждение "Город Челябинск" в лице Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности, виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Задачи проведения работ:</b>	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Консультация заказчика о стоимости имущества предприятия должника для целей реализации в ходе процедуры конкурсного производства. Ограничения использования результатов связаны с требованиями Ф3-127 «О несостоятельности (банкротстве)».
<b>Заказчик оценки:</b>	Муниципальное унитарное предприятие «Мемориал-Сервис» в лице конкурсного управляющего Свистунова А.Ю.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на проведение оценки №12-21/У от 26.03.2021г.
<b>Дата определения стоимости:</b>	26.03.2021г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	01.04.2021г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 26.03.2021г. по 01.04.2021г.
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Осмотр был произведен Оценщиком. Основания, объективно препятствующие проведению, отсутствуют
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы в иных целях.
<b>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</b>	От оценщика не требуется указывать возможные границы интервала рыночной стоимости, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, при применении различных подходов:

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
<b>Удельный вес подхода</b>	-	<b>1,00</b>	-
Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, ул.Героев Танкограда, д.110	Не применялся	1 484 200,0	Не применялся
Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а	Не применялся	6 974 600,0	Не применялся

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:**

<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, ул.Героев Танкограда, д.110	1 484 200,0
Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а	6 974 600,0
<b>ВСЕГО:</b>	<b>8 458 800,0</b>

Директор ООО «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА» \_\_\_\_\_ / Мелентьев Д.С.

Оценщик \_\_\_\_\_ / Ганенко И.А.

## РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	<b>Наименование</b>
	Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, ул.Героев Танкограда, д.110
	Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	Объекты оценки принадлежат Заказчику на праве хозяйственного ведения, Собственник - Муниципальное учреждение "Город Челябинск" в лице Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска
<b>Форма отчёта:</b>	Полный повествовательный отчет
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности, виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Задачи проведения работ:</b>	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Консультация заказчика о стоимости имущества предприятия должника для целей реализации в ходе процедуры конкурсного производства. Ограничения использования результатов связаны с требованиями Ф3-127 «О несостоятельности (банкротстве)».
<b>Заказчик оценки:</b>	Муниципальное унитарное предприятие «Мемориал-Сервис» в лице конкурсного управляющего Свистунова А.Ю.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на проведение оценки №12-21/У от 26.03.2021г.
<b>Дата определения стоимости:</b>	26.03.2021г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	01.04.2021г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 26.03.2021г. по 01.04.2021г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	<p>1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая была получена от представителей Заказчика и других лиц, которые упоминались в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая была получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривалась как достоверная.</p> <p>2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые являлись основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.</p> <p>4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>5. Исходные данные, которые были использованы Исполнителем при подготовке Отчета, были получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делает ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за</p>

	<p>последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.</p> <p>9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели были получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.</p> <p>11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке.</p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b></p>	<p>Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы в иных целях.</p>
<p><b>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</b></p>	<p>От оценщика не требуется указывать возможные границы интервала рыночной стоимости, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</p>

## РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1 Сведения о Заказчике

<b>Заказчик:</b>	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "МЕМОРИАЛ-СЕРВИС"
<b>Место нахождения Заказчика:</b>	454084, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская 1А
<b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) Заказчика:</b>	7447190594
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Заказчика:</b>	1117447006918,
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	28.04.2011г.

### 3.2. Сведения об Исполнителе

#### 3.2.1. Сведения о юридическом лице (Оценочной организации), выступающим исполнителем по оказанию услуг

Реквизиты Оценочной организации представлены в Таблице ниже.

Таблица 2 Сведения об Исполнителе

<b>Полное наименование юридического лица:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА»
<b>Место нахождения:</b>	454087, г. Челябинск, ул. Короленко, д.36, пом.2
<b>Почтовый адрес:</b>	454087, г. Челябинск, ул. Короленко, д.36, пом.2
<b>Номер и дата регистрации МРП</b>	№ 1177456097477 от 14.11.2017 г.
<b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</b>	7451429807
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1177456097477
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	14.11.2017 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### 3.2.2. Сведения об Оценщиках, оказывающих услуги на основании трудового договора юридическому лицу – исполнителю работ (Оценочной организации)

В проведении оценки Объекта и составлении настоящего Отчета принимали участие группа Оценщиков, в составе, указанном в таблице «Сведения об Оценщиках Оценочной организации», работающие на основании трудового договора с исполнителем работ.

Таблица 3 Сведения об оценщиках Оценочной организации

<b>Оценщик</b>	Ганенко Игорь Анатольевич
<b>Место нахождения Оценщика:</b>	454087, г. Челябинск, ул. Короленко, д.36, пом.2
<b>Номер контактного телефона:</b>	+7 (950) 729-77-70
<b>Адрес электронной почты:</b>	Letbox74@yandex.ru
<b>Квалификационный аттестат</b>	Оценка недвижимости - №013924-1 от 11/07/2018г.
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Действительный член саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки». Свидетельство №2818-12 о членстве в НП «СРО АРМО» от 05.04.2012 года, № по реестру 60.
<b>Информация о саморегулируемой организации</b>	<p>Полное наименование: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»</p> <p>Краткое наименование: НП «АРМО»</p> <p>Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023</p> <p>Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184</p> <p>Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru</p> <p>Реквизиты</p> <p>ИНН: 7717528407, КПП: 772501001</p> <p>Расчетный счет: 40703810100050000032 в БАНК ВТБ (ПАО) г. Москва</p> <p>Корреспондентский счет: № 30101810700000000187</p> <p>БИК:044525187</p>
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	<p>Настоящим оценщик Ганенко Игорь Анатольевич подтверждает 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.</p> <p>Оценщик Ганенко Игорь Анатольевич 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.</p> <p>Оценщик Ганенко Игорь Анатольевич 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

#### **РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

## РАЗДЕЛ 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Исполнитель не будет проводить технических экспертиз полученных документов, и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов, и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
- Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
- Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая была предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которая упоминается в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая была получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная.
- Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
- Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы;
- При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
- Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, или дачи показаний и присутствия в суде, или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе, как по официальному вызову суда;
- Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

## РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 6.1. Применяемые стандарты

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являются Оценщики, подготовившие отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке).

В настоящей работе применены следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка объекта недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
- Стандарты оценки Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (НП «АРМО»).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности НП «АРМО» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом НП «АРМО».

### 6.2. Применяемые официальные документы

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29 августа 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с последующими дополнениями и изменениями);
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации.

Нормативные и методические документы, перечисленные в данном разделе, а также иные нормативные документы, ссылки на которые имеются в тексте настоящего отчета, применяются в части, не противоречащей Федеральному закону «Об оценочной деятельности» и действующим федеральным стандартам оценки.

### 6.3. Используемые термины и определения

- **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297).
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297).
- **Заказчик** - лицо (физическое или юридическое), заинтересованное в определении стоимости объекта и вступающее с этой целью в договорные отношения со специалистом по оценке. В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и

устареваний (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297).

- **Итоговая стоимость объекта оценки** - величина, определяемая в случае использования нескольких подходов к оценке. Кроме того, при использовании в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297).
- **Метод оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15г. № 297).
- **Наиболее эффективное использование объекта оценки** - представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14г. №611).
- **Объект-аналог** объекта оценки для целей оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15г. № 297).
- **Отчет об оценке** (отчет) - представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (ФСО № 3, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299).
- **Оценщик** - Исполнитель - для целей настоящих рекомендаций физическое или юридическое лицо, правомочное заниматься оценочной деятельностью в соответствии с законодательством РФ (далее по тексту - Оценщик).
- **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297).
- **Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ст. 3 Федерального закона N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ).
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297).
- **Собственник** - физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на объект оценки.
- **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и

требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297).

- **Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.
- **Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
- **Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297).

#### 6.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведении оценки использованы следующие данные:

- документы, предоставленные Заказчиком (являются приложением к данному отчету);
- действующие в РФ нормативы и законодательство;
- иные источники, указанные непосредственно в тексте отчета при использовании данных из внешних источников.

#### 6.5. Виды определяемой стоимости

В оценочной деятельности при использовании понятия «стоимость» указывается конкретный вид стоимости, который, в свою очередь, определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Согласно данному нормативному документу рыночная стоимость – это наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость определяется оценщиками, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиками, в частности, для целей налогообложения.

В соответствии с заданием на оценку в данной работе определяется **рыночная стоимость**.

## РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 1. Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 110

Рисунок 1 Расположение Объекта оценки на плане города

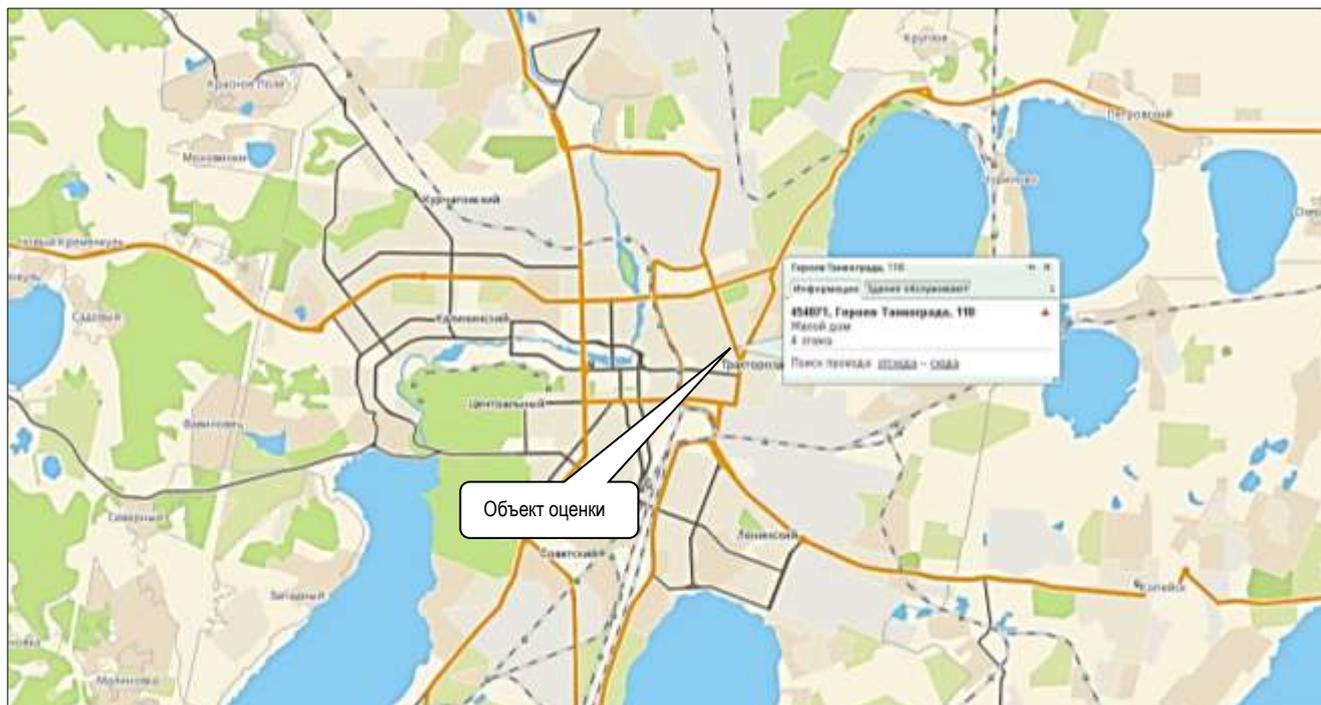
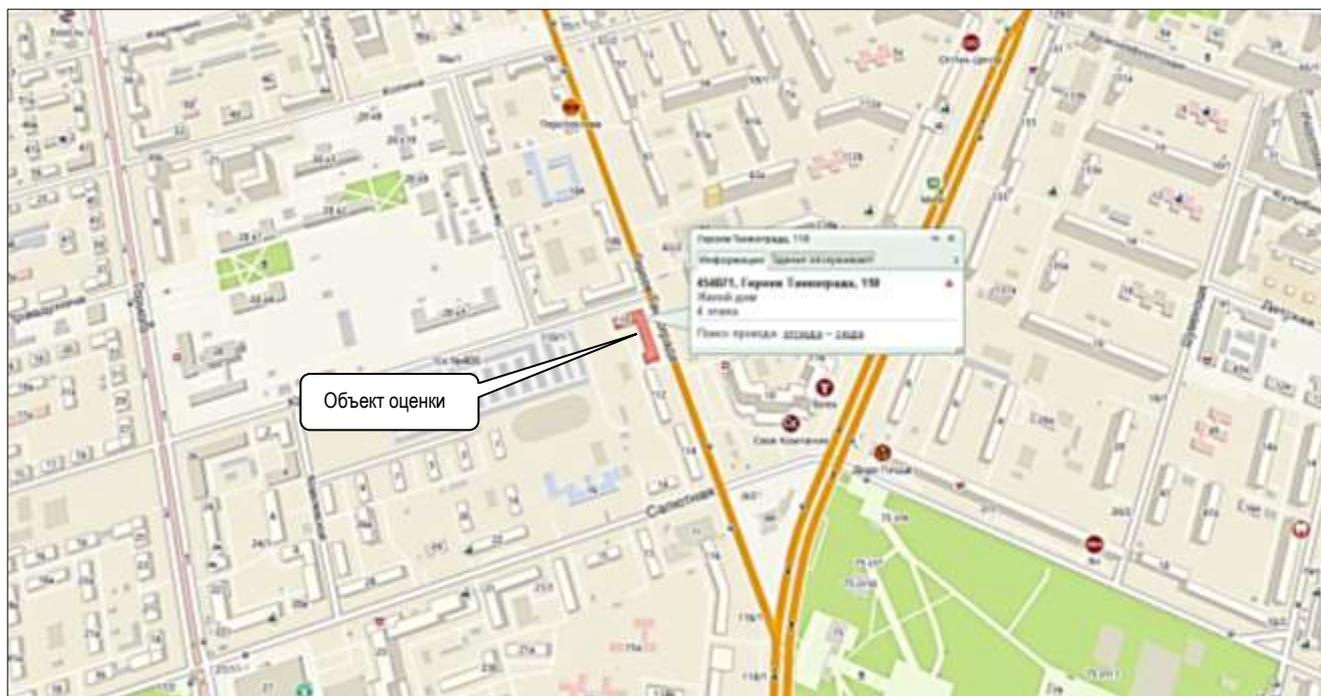


Рисунок 2 Расположение Объекта оценки на плане района



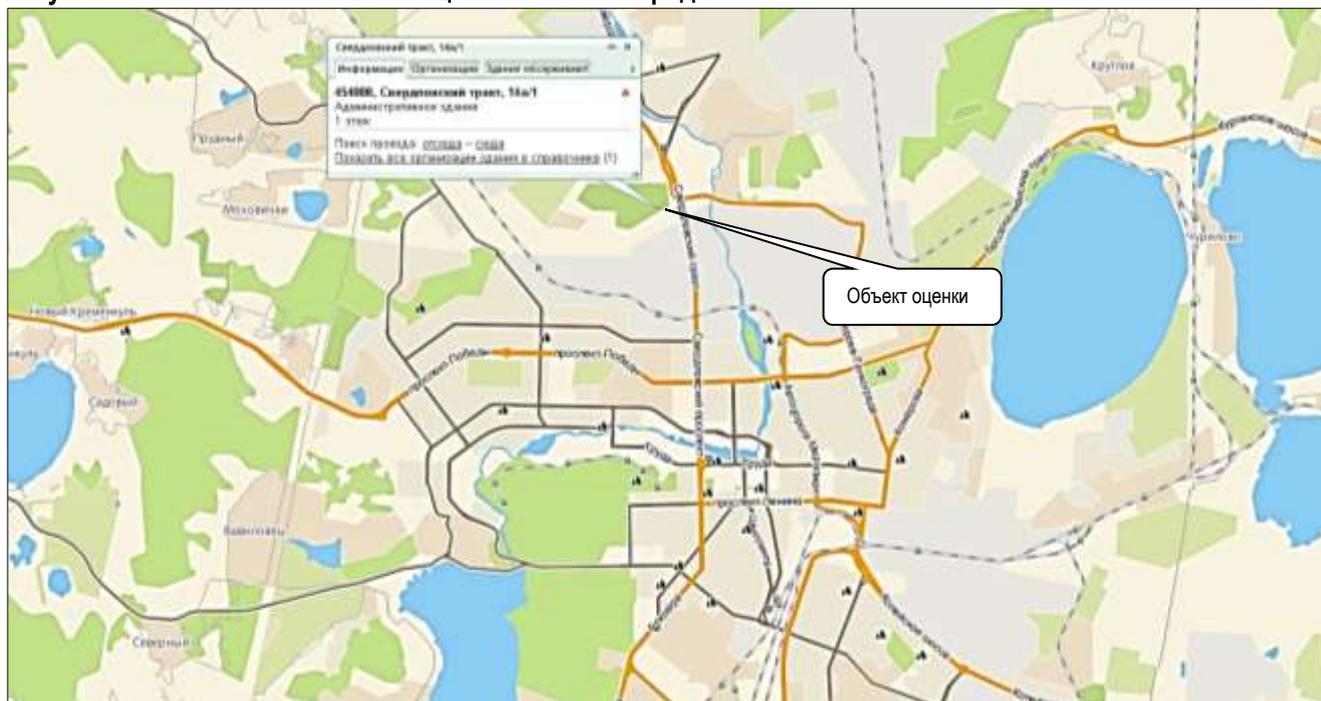
Наименование Объекта оценки	Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, ул.Героев Танкограда, д. 110
Кадастровый номер	74:36:0202006:1213
Вид права на объект оценки	Хозяйственное ведение, Приказ «О передаче муниципального имущества города Челябинска» от 22/08/2019 №1136
Общая площадь, кв.м.	279,4
Год постройки	1958
Этаж расположения	Подвал
Назначение	Не жилое

Доступ в помещение	Через подъезд жилого дома
Фундаменты	Ленточный
Материал стен	Кирпич, перегородки - кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные плиты.
Характеристика нежилого помещения:	В помещении проходят общедомовые магистрали и установлен силовой распределительный щит. Полы отсутствуют- не покрытый грунт. Поверхности покрыты известковой побелкой. Состояние отделочных покрытий характеризуется как «без отделки».
Состояние имущества	В целом состояние Объекта оценки оценивается как «удовлетворительное».

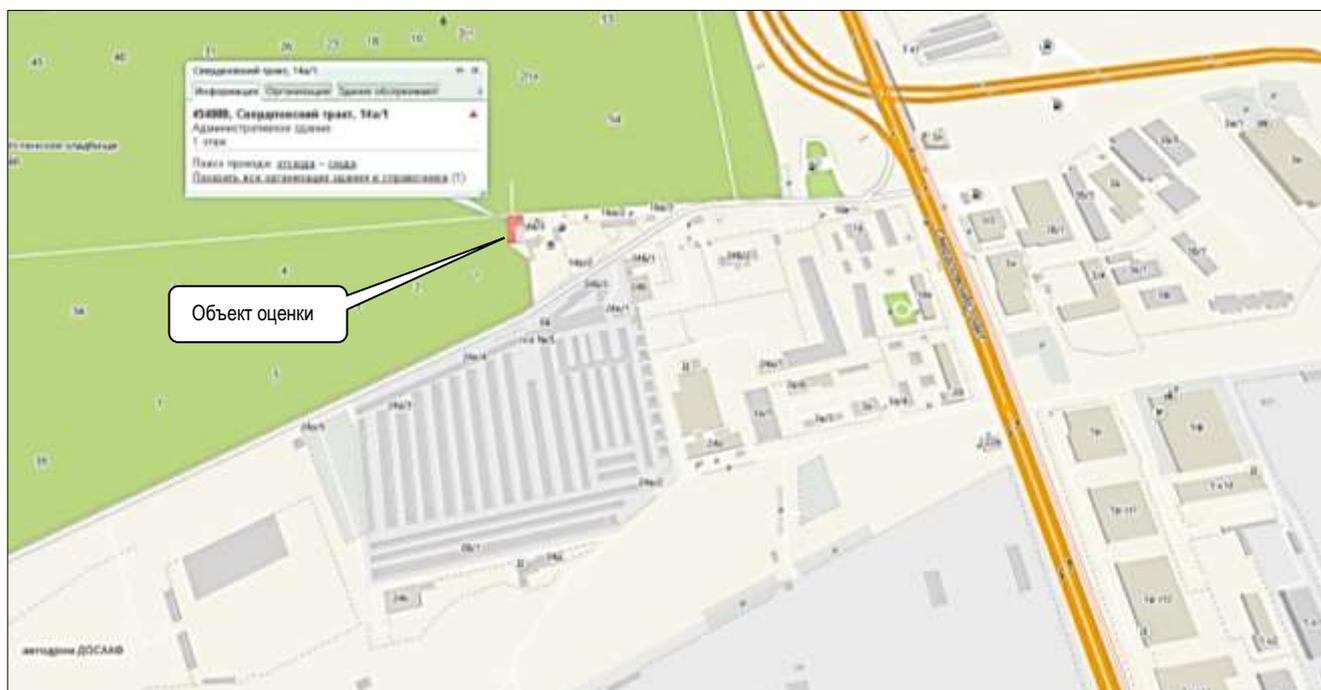
\*Примечание: Фотоматериалы, характеризующие Объект оценки представлены в Приложении №2 к отчету.

## **2. Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: г. Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а**

**Рисунок 3** Расположение Объекта оценки на плане города



**Рисунок 4** Расположение Объекта оценки на плане района



Наименование Объекта оценки	Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а
Кадастровый номер	74:36:0705001:51
Вид права на объект оценки	Хозяйственное ведение, Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием «Мемориал-Сервис» от 06.05.2011 №П-6/20, Соглашение о внесении дополнений и изменений в договор от 06.05.2011 №П-6/20 от 04.02.2011 №11.
Общая площадь, кв.м.	200
Год постройки	-
Этаж расположения	1 этаж
Назначение	Не жилое
Доступ в помещение	Отдельный вход
Фундаменты	Ленточные
Материал стен	Шлакоблок, перегородки - Кирпич
Материал перекрытий	Деревянные
Полы	Дощатые, бетонные, линолеумные
Проемы	Оконные – пластиковые, дверные – щитовые, металлические
Характеристика нежилого помещения:	Отделка внутренняя - облицовка стен деревом и пластиковыми панелям. Потолки – подвесные ГВП. Система отопления автономная водяная от электрокотла, имеется дополнительное отопление от котла дровяной печи. В помещении выполнен стандартный ремонт. Состояние отделочных покрытий характеризуется как «хорошее».
Состояние имущества	В целом состояние Объекта оценки оценивается как «хорошее».

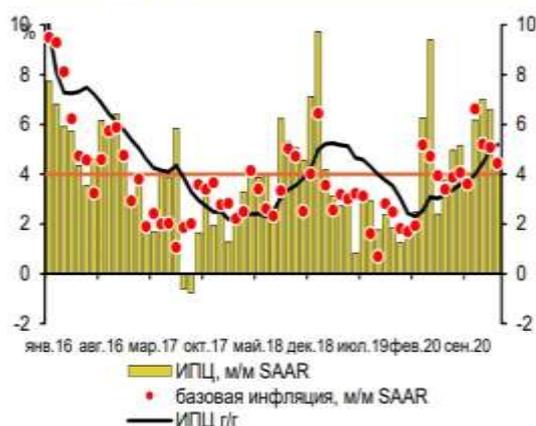
\*Примечание: Фотоматериалы, характеризующие Объект оценки представлены в Приложении №2 к отчету.

## РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 8.1. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

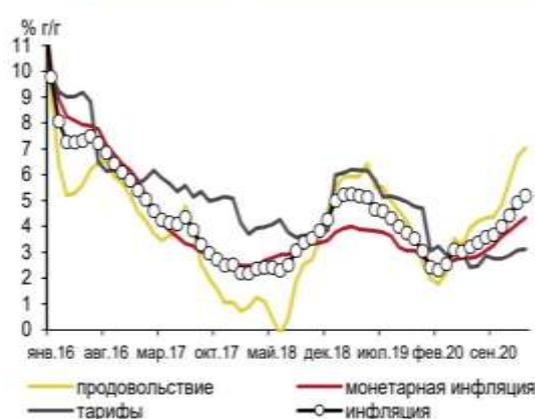
В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в помесечном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее. Монетарная инфляция<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре–декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года. В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы). Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги). Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в помесечном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее). 1 С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). 2 Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции. 3 Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate). Министерство экономического развития Российской Федерации 5 февраля 2021 г. Страница 2 Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре. Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%). Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в помесечном выражении – до 0,5–0,6% м/м.

**Монетарная инфляция приблизилась к целевому уровню в 4%**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Инфляция в годовом выражении в январе составила 5,2% г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Индикаторы инфляции

	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.



Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться

с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).



### Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	окт.20	сеп.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019
Экономическая активность												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-6,3	-3,4	-4,8	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-4,2	-	-	-	-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-6,4	-6,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
Рынок труда												
Реальная заработная плата	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Номинальная заработная плата	-	-	-	4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реальные располагаемые доходы	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реальные денежные доходы	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Численность рабочей силы	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,8	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
млн. чел. (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

28 января 2021 г.

Страница 5

источник:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>

## 8.2. Показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь – июнь 2020

Челябинская область образована 17 января 1934 года.

В состав области входят 316 муниципальных образований, в т. ч. 16 городских округов, 27 муниципальных районов, 27 городских поселений и 246 сельских поселений.

Областной центр – Челябинск. Общая площадь – 88,5 тыс. кв. км. Численность населения на 01.01.2013 г. – 3 485 272 млн. человек. Среди регионов РФ область занимает 5 место по объему иностранных инвестиций, 5 место по объему отгруженной продукции в обрабатывающих производствах, 11 место по обороту розничной торговли, 12 место по объему продукции сельского хозяйства

**Основные показатели  
социально-экономического развития Челябинской области  
за январь 2021 года**

Показатели	Единица измерения	январь 2021 г.	январь 2021 г. в % к	
			январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
<b>Индекс промышленного производства</b>	%	x	111,7	77,4
Добыча полезных ископаемых	%	x	192,5	87,3
Обрабатывающие производства	%	x	107,2	73,9
производство пищевых продуктов	%	x	99,7	89,4
производство напитков	%	x	77,6	66,3
производство текстильных изделий	%	x	105,7	86,1
производство одежды	%	x	115,1	66,5
производство кожи и изделий из кожи	%	x	102,0	67,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалы для плетения	%	x	81,3	80,5
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	128,8	86,3
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	x	68,1	49,7
производство кокса и нефтепродуктов	%	x	100,5	98,0
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	135,8	33,5
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	в 2,6 р.	90,6
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	x	61,7	51,6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	x	106,1	79,8
производство металлургическое	%	x	101,2	92,5
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	109,9	45,2
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	143,1	93,6
производство электрического оборудования	%	x	95,2	58,8
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	148,1	65,4
производство автотранспортных	%	x	102,4	57,5

Показатели	Единица измерения	январь 2021 г.	январь 2021 г. в % к	
			январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
средств, прицепов и полуприцепов				
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	х	83,4	32,6
производство мебели	%	х	105,7	59,3
производство прочих готовых изделий	%	х	75,9	35,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	х	79,7	60,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	х	106,1	105,7
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	104,8	89,7
Производство промышленной продукции:				
электроэнергия	млн кВт.час	2 878,7	101,9	105,4
сталь нелегированная	тыс. тонн	1 540,4	103,6	102,4
сталь легированная	тыс. тонн	56,9	101,5	104,4
прокат готовый	тыс. тонн	1 263,2	101,3	102,2
трубы стальные	тыс. тонн	-	64,2	134,8
бульдозеры	штук	-	в 3,2 р.	29,7
автомобили грузовые	штук	-	193,9	32,4
цемент	тыс. тонн	77,2	111,4	85,2
обувь	тыс. пар	190,6	104,0	67,4
мясо и субпродукты	тонн	18 782,2	82,6	85,2
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тонн	11 468,0	74,2	87,0
молоко жидкое обработанное	тонн	9 954,2	95,5	96,6
Инвестиции в основной капитал <sup>1)</sup>	млн рублей	332 198,3	100,1	х
Продукция сельского хозяйства <sup>1)</sup>	млн рублей	112 631,8	89,3	х
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	29,2	67,8	-
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	6 959,2	108,4	62,4
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	11 126,6	100,6	-
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	8 198,4	102,8	-
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	2 928,2	94,8	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям <sup>2)</sup>	млн рублей	152 759,4	83,5	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения <sup>1)</sup>	рублей	25 777,9	101,4	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>1)</sup>	%	х	97,6	-

Показатели	Единица измерения	январь 2021 г.	январь 2021 г. в % к	
			январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций <sup>1)</sup>	рублей	38 692,5	102,5	101,1
Реальная заработная плата <sup>1)</sup>	%	-	99,1	96,7
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.02.2021 г.	млн рублей	7,2	в 2,0 р.	97,0
<b>Оборот розничной торговли</b>	млн рублей	49 605,0	104,9	85,2
<b>Объем платных услуг населению</b>	млн рублей	15 273,0	98,1	88,1
Численность зарегистрированных безработных на 01.02.2021 г.	тыс. человек	55,7	в 2,6 р.	85,0
Индекс потребительских цен	%	x	104,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	x	112,5	102,8
Экспорт <sup>1)</sup>	млн долл.	4 187,0	96,9	-
Импорт <sup>1)</sup>	млн долл.	2 432,0	80,7	-

<sup>1)</sup> за 2020 год;

<sup>2)</sup> за январь-ноябрь 2020 года;

#### Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе 2021 года (в % к январю 2020 года):

- индекс промышленного производства увеличился на 11,7% (по РФ – снизился на 2,5%), в т.ч. в добыче полезных ископаемых на 92,5% (по РФ – снизился на 7,1%), в обрабатывающих производствах – на 7,2% (по РФ – снизился на 1,0%), обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – на 6,1% (по РФ – на 7,3%), водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 4,8% (по РФ – на 10,7%);
- инвестиции в основной капитал (в 2020 году) – на 0,1% (по РФ – снизились на 1,4%);
- объем работ в строительстве – на 8,4% (по РФ – увеличился на 0,1%);
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 0,6%;
- среднемесячная заработная плата (в 2020 году) – на 2,5% (по РФ – на 6,0%).
- оборот розничной торговли увеличился на 4,9% (по РФ – снизился на 0,1%);

#### Отрицательные тенденции в январе 2021 года (в % к январю 2020 года):

- продукция сельского хозяйства (в 2020 году) – на 10,7% (по РФ – увеличилась на 1,5%);
- ввод жилых домов – на 32,2% (по РФ – увеличился на 15,1%);
- прибыль прибыльных организаций (в январе-ноябре 2020 года) – на 16,5%;
- объем платных услуг населению – на 1,9% (по РФ – на 9,4%);
- экспорт – на 3,1% (по РФ – на 21,0%), импорт – на 19,3% (по РФ – на 5,8%) (в 2020 году);
- реальные располагаемые денежные доходы населения (в 2020 году) – на 2,4% (по РФ – на 3,5%);
- реальная заработная плата (в 2020 году) – на 0,9% (по РФ – увеличилась на 2,5%);
- численность зарегистрированных безработных на 01.02.2021 г. увеличилась в 2,6 раза по сравнению с уровнем на 01.02.2020 г. (по РФ – в 3,6 раза).

#### 8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Оцениваемые объекты представляют собой

- Нежилое подвальное помещение свободного назначения;
- Административно – торговое помещение.

На основании изложенного, сегмент рынка, подлежащий дальнейшему исследованию, можно охарактеризовать как «коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения».

**Вывод:** в соответствии с вышеизложенным, Объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения.

#### **8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.**

Недвижимость является потребительским и социальным товаром длительного пользования, удовлетворяющим нужды людей. Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках. Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка коммерческой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп: *политические, экономические, социально-демографические, технологические и правовые.*

Политика. Среди политических факторов следует отметить политическую стабильность на всех уровнях власти, которая будет сохраняться еще на протяжении по крайней мере 4-5 лет. Состоявшиеся выборы Президента РФ и в Государственную думу привели к появлению конституционного большинства и поддержке этим большинством действующей исполнительной власти. Вступление в ВТО должно привести к приходу на отечественный рынок иностранных компаний и как потребителей (это стимулирует рост спроса на офисную и торговую недвижимость), и как игроков рынка недвижимости (девелоперов, консультантов, строителей). Немаловажным политическим фактором является укрупнение регионов (прежде всего объединение Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области), что позволит существенно упростить процедуру вывода промышленных предприятий из центров обеих столиц и освободит дополнительные земли для девелопмента.

Экономика. Рост ВВП и инвестиций способствует развитию всех сегментов коммерческой недвижимости - офисной (как следствие роста компаний, прихода новых зарубежных фирм), гостиничной (вследствие увеличения туристического потока в рамках делового и познавательного туризма), а также торговой и складской недвижимости, так как высокая динамика ВВП предполагает высокую динамику денежных доходов населения, что, в свою очередь, стимулирует спрос. Высокие темпы роста ВВП предполагают динамичный рост акций, а так же возможностей компаний по возврату заемного капитала, что стимулирует привлечение средств (инвестиций и займов) в экономику.

Высокие темпы экономического роста являются одной из целей макроэкономической политики государства. Обратной стороной является инфляция, которая выше экономически оптимальных значений, а ее динамика в последний год сменила направление. Высокий уровень инфляции искажает инвестиционные предпочтения, требуя более высокой ставки доходности для проектов, что ограничивает выбор проектов. При этом себестоимость непосредственно строительства растет еще быстрее. Резко увеличилась и стоимость топлива, что еще больше поднимает себестоимость кв. метра.

Тем не менее, доходность от инвестиций в коммерческую недвижимость составляет свыше 9-12%, чуть ниже в Москве и выше - в регионах. Сравнение с показателями доходности инвестиций в недвижимость в западных странах (5-8%) показывает, почему Россия является столь привлекательной страной для вложения средств. Развитие малого и сетевого бизнеса требует небольших и недорогих офисов, крупный бизнес предъявляет спрос на большие бизнес-центры для солидного административного штата и представительских функций.

Технологии. Здесь и заключается основное отличие России от Запада, так как и рынок находится в стадии роста (как следствие, еще не развиты необходимые навыки маркетинга и управления), и климатические условия накладывают ограничения на технологии строительства. Во многих регионах РФ строительство возможно только в летний период, да и резкие перепады температур между зимой и летом делают сложным поиск инженерных решений, которые в условиях ограниченных инфраструктурных мощностей позволяют укладываться в СНИПы и удовлетворять потребителей.

Социально-Демографический Аспект. Основной социальной тенденцией, которая будет оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, является формирование среднего класса - наиболее широкой платежеспособной социальной прослойки. Более серьезные требования предъявляются к торговой недвижимости, а рост спроса на качественные товары потребления формирует спрос на качественную логистику и логистические

комплексы. Миграционный приток в крупных городах приводит к дополнительному предложению рабочей силы и, в свою очередь, к росту спроса на жилую, торговую и офисную недвижимость.

**Правовые.** Возможные изменения в налоговом законодательстве, связанные со снижением НДС, налогообложением недвижимости и с налогообложением строительных компаний и компаний, занимающихся производством строительных материалов, являются ключевыми факторами, которые могут изменить развитие недвижимости. Возможно упрощение банковского регулирования в сфере доступа на рынок заемных средств. Среди изменений в законодательстве, оказавших влияние на рынок недвижимости, следует отметить изменения в Земельном кодексе РФ, сделавшие более прозрачными правила приобретения земельных участков в собственность. Это значительно повысило надежность сделок с недвижимостью, в том числе и для иностранных инвесторов.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости обычно используются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты,
- условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- состояние объектов капитального строительства;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**Таблица 4. Перечень основных факторов, влияющих на стоимость недвижимости торгово-офисного назначения.**

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,29
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Расположение относительно красной линии	0,08
Физическое состояние здания	0,06
Этаж расположения	0,06
Наличие отдельного входа	0,06
Состояние отделки	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Близость к остановка общественного транспорта	0,04
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Материал стен	0,04
Возможность парковки	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Источник: "Справочник оценщика недвижимости", Лейфер Л. А., 2018 г.

## 8.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Челябинска

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости Челябинска на конец 2020 года было выявлено, что по сравнению с серединой этого года количество предложений по аренде и продаже увеличилось. Примечательно, что при увеличении предложений средний показатель цен продажи вырос, а по аренде снизился.

### Продажа коммерческой недвижимости – показатели IV квартала 2020 года

Курчатовский						
Продажа	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	11	19	30	21	13	24
Низкая ставка	59 800	37 313	27 878	28 097	12 489	45 455
Средняя ставка	71 400	78 571	53 000	63 125	51 502	70 588
Высокая ставка	95 000	129 333	72 165	136 552	122 727	110 000
Калининский						
Продажа	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	7	24	13	14	14	23
Низкая ставка	41 667	27 143	25 354	25 126	32 727	42 195
Средняя ставка	81 199	67 418	55 431	45 928	51 078	52 799
Высокая ставка	116 210	110 000	81 613	77 348	71 429	85 000
Центральный						
Продажа	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	5	13	11	26	28	17
Низкая ставка	102 000	59 603	26 316	39 669	63 333	33 335
Средняя ставка	146 988	71 429	58 706	83 300	80 000	63 063
Высокая ставка	180 000	111 940	193 750	129 052	120 000	133 333
Советский						
Продажа	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	7	13	6	11	9	17
Низкая ставка	31 000	29 948	17 500	38 339	35 000	17 740
Средняя ставка	78 281	67 608	47 928	65 827	73 458	34 746
Высокая ставка	111 000	169 697	63 736	86 207	109 636	75 758
Ленинский						
Продажа	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	1	14	11	6	5	8
Низкая ставка	61 682	35 000	19 895	22 692	18 750	15 900
Средняя ставка	61 682	51 680	48 092	45 367	48 591	49 901
Высокая ставка	61 682	157 129	87 500	55 066	68 602	70 430
ЧТЗ						
Продажа	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	6	17	8	7	16	2
Низкая ставка	40 000	27 778	42 574	19 022	11 418	20 849
Средняя ставка	72 000	76 923	54 047	30 000	34 516	23 000
Высокая ставка	104 914	110 514	64 590	54 875	80 642	
ЧМЗ						
Продажа	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	5	9	7	5	10	2
Низкая ставка	34 884	28 462	16 724	52 419	10 952	9 604
Средняя ставка	60 950	44 118	20 370	55 000	35 234	32 103
Высокая ставка	75 000	98 333	43 363	65 104	89 552	

Спрос на покупку коммерческой недвижимости традиционно вырос к концу года. Средняя стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости также выросла, в большей степени это связано с ростом цен на жилую недвижимость.

Можем отметить повышенный спрос инвесторов на коммерческую недвижимость с высокой доходностью.

## Аренда коммерческой недвижимости – показатели IV квартала 2020 года

Курчатовский						
Аренда	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	24	54	29	30	23	11
Низкая ставка	450	416	333	375	317	286
Средняя ставка	600	784	600	611	397	549
Высокая ставка	1 000	1 089	848	1 050	1 050	549
Калининский						
Аренда	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	11	17	58	60	21	15
Низкая ставка	600	622	357	174	394	275
Средняя ставка	837	806	800	470	674	561
Высокая ставка	1 106	1 000	1 000	1 059	1 000	1 000
Центральный						
Аренда	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	50	38	39	40	44	19
Низкая ставка	869	692	526	194	278	500
Средняя ставка	1 115	852	930	733	718	702
Высокая ставка	1 445	2 000	1 400	1 290	1 222	1 100
Советский						
Аренда	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	27	31	8	23	26	9
Низкая ставка	567	593	348	405	200	389
Средняя ставка	923	676	778	577	702	500
Высокая ставка	1 400	1 198	1 000	1 139	2 316	567
Ленинский						
Аренда	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	13	19	8	10	12	8
Низкая ставка	400	400	300	265	298	200
Средняя ставка	725	644	644	560	600	483
Высокая ставка	1 173	978	800	744	850	833
ЧТЗ						
Аренда	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	54	16	13	9	14	6
Низкая ставка	540	472	352	350	351	373
Средняя ставка	650	689	842	646	590	767
Высокая ставка	1 250	1 106	2 350	1 000	1 100	1 000
ЧМЗ						
Аренда	30 - 50 кв.м.	50 - 80 кв.м.	80 - 120 кв.м.	120 - 200 кв.м.	200 - 500 кв.м.	от 500 кв.м.
Предложений	8	15	9	6	13	0
Низкая ставка	511	482	350	500	294	
Средняя ставка	1 857	734	675	690	502	
Высокая ставка	2 520	1 576	1 444	900	700	

Увеличение предложений по аренде коммерческих площадей в большей степени мы отмечаем в Центральном районе города и в районах, приближенных к центру города. Пользуются повышенным спросом места в плотной жилой застройке и новых жилых комплексах, при этом в большинстве случаев арендаторы получают от собственников льготную ставку аренды.

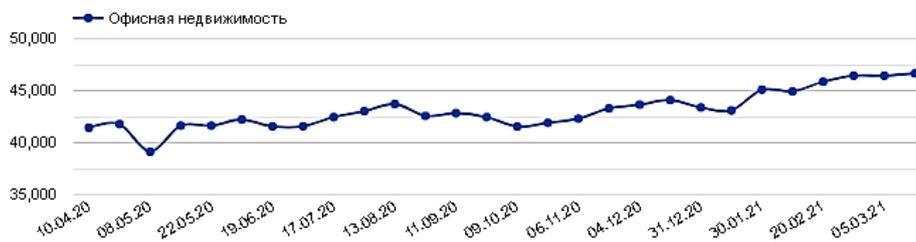
Продажа
  Аренда

Регион: Челябинск
 Тип недвижимости: Офисы
 Период: 1 год
 Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:
  рубли
  доллары
  евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Челябинск. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
26 марта 2021	46665.78	+0.47%
05 марта 2021	46447.5	+0%
04 марта 2021	46447.5	+1.26%
20 февраля 2021	45862.8	+2.04%
05 февраля 2021	44927.4	-0.38%
30 января 2021	45098.4	+4.44%
15 января 2021	43098.1	-0.67%
31 декабря 2020	43388.9	-1.63%
18 декабря 2020	44094.4	+0.99%
04 декабря 2020	43656.7	+0.82%
20 ноября 2020	43297.4	+2.29%
06 ноября 2020	42307.55	+0.94%
23 октября 2020	41911.2	+0.87%
09 октября 2020	41545.7	-2.18%
24 сентября 2020	42453	-0.9%
11 сентября 2020	42836.6	+0.62%
28 августа 2020	42570.2	-2.69%
13 августа 2020	43716.9	+1.58%
31 июля 2020	43027.6	+1.34%
17 июля 2020	42452.1	+2.08%
03 июля 2020	41569.65	+0.02%
19 июня 2020	41561.8	-1.6%
05 июня 2020	42225.5	+1.4%
22 мая 2020	41634.2	+0%
21 мая 2020	41634.2	+6.04%
08 мая 2020	39120.8	-6.8%
23 апреля 2020	41780.2	+0.83%
10 апреля 2020	41431.7	

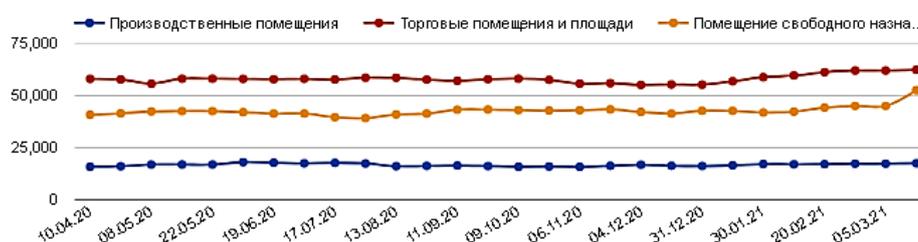
Продажа
  Аренда

Регион: Челябинск
 Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвижимость
 Период: 1 год
 Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:
  рубли
  доллары
  евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Челябинск. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
26 марта 2021	17506.57	+1.22%	62490.3	+0.57%	52646	+14.32%
05 марта 2021	17293.1	+0%	62131.2	+0%	45108.4	+0.04%
04 марта 2021	17293.1	+1.41%	62131.2	+1.31%	45091	+1.8%
20 февраля 2021	17049.4	+0.49%	61314.5	+2.61%	44280.4	+4.4%
05 февраля 2021	16966.7	-0.89%	59715.4	+1.31%	42334.2	+0.94%
30 января 2021	17117.5	+3.6%	58931.5	+3.39%	41935.5	-1.86%
15 января 2021	16501.4	+2.03%	56930.8	+2.82%	42714.4	-0.07%
31 декабря 2020	16165.9	-0.86%	55323.7	-0.16%	42743.55	+3.16%
18 декабря 2020	16304.5	-3.06%	55411	+0.34%	41394.2	-1.92%
04 декабря 2020	16802.8	+3%	55222.8	-1.42%	42188.2	-2.93%
20 ноября 2020	16299.2	+3.12%	56009.5	+0.33%	43422.4	+0.89%
06 ноября 2020	15790	-0.99%	55827.2	-3.22%	43035.6	+0.33%
23 октября 2020	15946.4	+0.74%	57626.3	-0.99%	42893.7	-0.43%
09 октября 2020	15827.7	-1.99%	58195.3	+0.39%	43077.6	-0.63%
24 сентября 2020	16143.1	-1.65%	57966.1	+1.37%	43348.5	+0.16%
11 сентября 2020	16409.3	+1.13%	57170.2	-1%	43277.4	+4.35%
28 августа 2020	16224.1	+0.82%	57742	-1.56%	41395.5	+0.91%
13 августа 2020	16091.2	-8.18%	58640.5	-0.08%	41017	+4.36%
31 июля 2020	17407.85	-1.56%	58689.1	+1.5%	39228.3	-1.1%
17 июля 2020	17680.2	+1.1%	57810.8	-0.57%	39658.5	-4.42%
03 июля 2020	17485.5	-1.63%	58141.9	+0.32%	41411.6	+0.05%
19 июня 2020	17770	-1.33%	57954.6	-0.23%	41392.1	-1.65%
05 июня 2020	18007.1	+6.24%	58088.6	-0.16%	42075.2	-1.21%
22 мая 2020	16883.3	+0%	58181.1	+0%	42584.5	+0%
21 мая 2020	16883.3	+0.14%	58181.1	+4.15%	42584.5	+0.38%
08 мая 2020	16859.6	+4.76%	55767	-3.68%	42421.9	+2.17%
23 апреля 2020	16057.3	+1.37%	57821.95	-0.48%	41499.3	+1.55%
10 апреля 2020	15837.2		58101.4		40857.3	

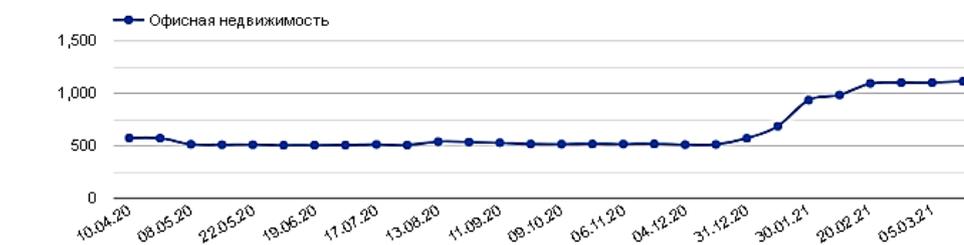
Продажа Аренда

Регион: Челябинск  
 Тип недвижимости: Офисы  
 Период: 1 год  
 Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:  
 рубль  доллары  евро

[Перестроить](#)

Рассчитываем по параметрам: Челябинск. Офисная недвижимость. Офисы. Аренда. Цена за м<sup>2</sup>



Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
26 марта 2021	1114.32	+1.1%
05 марта 2021	1102.1	+0%
04 марта 2021	1102.1	+0.65%
20 февраля 2021	1094.9	+10.08%
05 февраля 2021	984.58	+5.01%
30 января 2021	935.3	+26.64%
15 января 2021	686.1	+16.78%
31 декабря 2020	570.95	+10.2%
18 декабря 2020	512.7	+0.33%
04 декабря 2020	511	-1.31%
20 ноября 2020	517.7	+0.42%
06 ноября 2020	515.5	-0.21%
23 октября 2020	516.6	+0.25%
09 октября 2020	515.3	-0.21%
24 сентября 2020	516.4	-2.44%
11 сентября 2020	529	-1.3%
28 августа 2020	535.9	-0.69%
13 августа 2020	539.6	+6.12%
31 июля 2020	506.6	-1.18%
17 июля 2020	512.6	+1.27%
03 июля 2020	506.1	+0.14%
19 июня 2020	505.4	+0.14%
05 июня 2020	504.7	-1.03%
22 мая 2020	509.9	+0%
21 мая 2020	509.9	-0.86%
08 мая 2020	514.3	-11.16%
23 апреля 2020	571.7	-0.31%
10 апреля 2020	573.5	

Регион: Челябинск

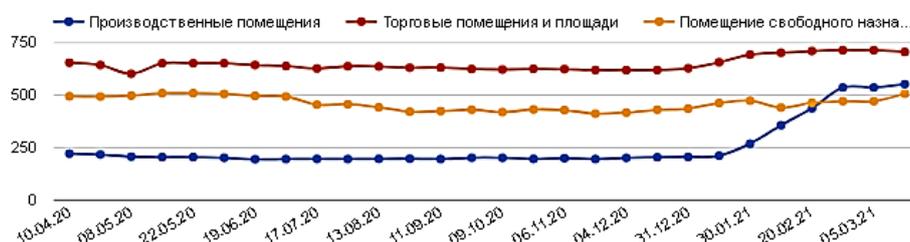
Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвижимость

Период: 1 год

Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:
  рубли
  доллары
  евро

**Рассчитываем по параметрам:** Челябинск. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м<sup>2</sup>



Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
26 марта 2021	552.03	+2.85%	705.73	-1.2%	507.1	+7.08%
05 марта 2021	536.3	+0%	714.2	+0%	471.2	-0.01%
04 марта 2021	536.3	+18.4%	714.2	+0.56%	471.24	+1.58%
20 февраля 2021	437.6	+18.45%	710.2	+1.11%	463.8	+4.95%
05 февраля 2021	356.88	+24.68%	702.3	+1.34%	440.85	-7.47%
30 января 2021	268.8	+21.28%	692.9	+5.24%	473.8	+2.41%
15 января 2021	211.6	+2.74%	656.6	+4.34%	462.4	+5.75%
31 декабря 2020	205.8	+0.73%	628.1	+1.35%	435.8	+1.17%
18 декабря 2020	204.3	+1.42%	619.6	+0.06%	430.7	+3.13%
04 декабря 2020	201.4	+2.68%	619.2	-0.03%	417.2	+1.22%
20 ноября 2020	196	-1.94%	619.4	-0.71%	412.1	-4.05%
06 ноября 2020	199.8	+1.6%	623.8	-0.26%	428.8	-0.72%
23 октября 2020	196.6	-2.54%	625.4	+0.51%	431.9	+2.92%
09 октября 2020	201.6	-0.15%	622.2	-0.32%	419.3	-2.74%
24 сентября 2020	201.9	+3.02%	624.2	-1.14%	430.8	+1.56%
11 сентября 2020	195.8	-0.66%	631.3	+0.16%	424.1	+0.68%
28 августа 2020	197.1	+0.1%	630.3	-1.03%	421.2	-5.01%
13 августа 2020	196.9	+0.51%	636.8	-0.09%	442.3	-3.26%
31 июля 2020	195.9	-0.26%	637.4	+1.57%	456.7	+0.42%
17 июля 2020	196.4	+0.36%	627.4	-1.79%	454.8	-8.53%
03 июля 2020	195.7	+0.36%	638.6	-0.74%	493.6	-0.61%
19 июня 2020	195	-3.44%	643.3	-1.32%	496.6	-1.83%
05 июня 2020	201.7	-1.64%	651.8	+0.05%	505.7	-0.73%
22 мая 2020	205	+0%	651.5	+0%	509.4	+0%
21 мая 2020	205	-1.07%	651.5	+7.61%	509.4	+2.24%
08 мая 2020	207.2	-4.78%	601.9	-6.86%	498	+0.92%
23 апреля 2020	217.1	-1.98%	643.2	-1.73%	493.4	-0.24%
10 апреля 2020	221.4		654.3		494.6	

### Анализ активности рынка

Для определения активности рынка, к которому относятся исследуемые объекты, проведем расчет по 5 признакам, которые с достаточной степенью уверенности можно отнести к характеристикам малоактивных и неактивных рынков.<sup>1</sup> Максимальное возможное значение балла по каждому признаку – 3, минимальное – 1. Следовательно, общий интервал возможных баллов составит от 5 (5 × 1) до 15 (5 × 3). Методом равноинтервального деления сформирован диапазон по каждому типу рынка:

- активный – 13–15 баллов;
- малоактивный – 9–12 баллов;
- неактивный – 5–8 баллов.

Определив сумму баллов для конкретного населенного пункта, можно идентифицировать его тип и сделать однозначный вывод о том, к какому типу рынка относится населенный пункт объекта оценки. В настоящее время исследования значений и диапазонов значений ценообразующих факторов осуществляется для двух типов рынка: активного и неактивного, то есть в них не учитываются значения показателей для малоактивных рынков.

В связи с этим рекомендуется при оценке объектов недвижимости, расположенных на малоактивных рынках, применять значения ценообразующих факторов или их диапазонов, определенные как средние значения между показателями для активных и неактивных рынков.

Признаки рынка	Баллы по признаку	Характеристика признака	Баллы
Уровень торговой активности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 629 780–944 667 и более объявлений – 3 балла;</li> <li>• 314 890–629 779 объявлений – 2 балла;</li> <li>• 0–314 889 объявлений – 1 балл.</li> </ul>	В качестве источника для определения количества объявлений за период использовался сайт <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ( <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> ) Количество объявлений: 1 388 501	3 балла
Массовое или частичное отсутствие рыночной информации по отдельным сегментам	<ul style="list-style-type: none"> <li>• информация присутствует по всем основным сегментам – 3 балла;</li> <li>• информация отсутствует менее чем по 30% сегментов от общего количества сегментов, представленных на рынке – 2 балла;</li> <li>• информация отсутствует по 30% и более сегментов от общего количества сегментов, представленных на рынке – 1 балл.</li> </ul>	<u>Основные сегменты рынка</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• жилая недвижимость (квартиры);</li> <li>• жилая недвижимость (комнаты);</li> <li>• дома, дачи, коттеджи;</li> <li>• гаражи и машино-места;</li> <li>• участки под индивидуальное жилищное строительство, садово-огороднические товарищества;</li> <li>• гостиничная недвижимость;</li> <li>• офисная недвижимость;</li> <li>• торговая недвижимость;</li> <li>• производственная недвижимость;</li> <li>• складская недвижимость;</li> <li>• недвижимость общественного питания;</li> <li>• земельные участки под коммерческую застройку;</li> <li>• прочие объекты недвижимости.</li> </ul>	3 балла
Низкий уровень инвестиционной привлекательности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1А, 1В, 1С – 3 балла;</li> <li>• 2А, 2В, 2С – 2 балла;</li> <li>• 3А, 3В, 3С – 1 балл.</li> </ul>	По данным рейтингового агентства «Эксперт РА» <a href="https://raexpert.ru/database/regions/chelyabinsk">https://raexpert.ru/database/regions/chelyabinsk</a> Инвестиционный рейтинг региона — <b>2В</b>	2 балла
Наличие экономических, политических, природно – климатических барьеров	<ul style="list-style-type: none"> <li>• отсутствуют – 3 балла;</li> <li>• существует какой-либо один барьер – 2 балла;</li> <li>• существуют 2 и более барьеров – 1 балл.</li> </ul>	<u>К экономическим барьерам можно отнести:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• моноэкономический характер населенных пунктов;</li> <li>• повышенная налоговая нагрузка в одном субъекте по сравнению с другими;</li> <li>• повышенные ставки по кредитам на приобретение объектов недвижимости в одном субъекте по сравнению с другими и т. д.</li> </ul> <u>Политическими барьерами являются:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне, например законодательные ограничения по реализации объектов недвижимости;</li> <li>• возможность межэтнических и военных столкновений и т. д.</li> </ul> <u>Природно-климатическими барьерами могут быть такие факторы, как:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• изолированность населенного пункта и, как следствие, низкая транспортная доступность (наличие рек, гор, расположение на островах и т. д.);</li> <li>• неблагоприятные климатические условия (например, в районах Крайнего Севера, пустынь);</li> <li>• неблагоприятные сейсмические условия и т. п.</li> </ul>	3 балла
Немногочисленность населенного пункта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• от 500 тысяч до свыше 3 000 тысяч человек – 3 балла;</li> <li>• от 100 тысяч до 499,9 тысячи человек – 2 балла;</li> <li>• от менее 50 тысяч до 99,9 тысячи человек – 1 балл.</li> </ul>	Численность населения Челябинска - 1 183 387 чел. <a href="http://www.statdata.ru/naselenie/chelyabinskoj-oblasti">www.statdata.ru/naselenie/chelyabinskoj-oblasti</a>	3 балла
<b>ИТОГО</b>			<b>14 баллов</b>

Таким образом, рынок недвижимости Челябинска можно отнести к активному рынку. В связи с чем, значение всех показателей и корректировочных коэффициентов будет определяться исходя из значений активного рынка.

<sup>1</sup> Имущественные отношения в РФ №11(206) 2018. Ольга Николаевна Шабалина, shabalina-cherednikova@yandex.ru

## РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

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

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

- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и, отличное от него, оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Для каждого объекта (свободного земельного участка или с участка с улучшениями) алгоритм анализа НЭИ состоит из пяти этапов («Экономика и менеджмент недвижимости», Озеров Е.С.; Санкт-Петербург, 2005 г.):

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

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

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

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций.

Кроме того, при анализе допустимости реализаций функций на данном этапе учитывается:

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

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

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

Из этого перечня исключаются также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства: нет возможности обеспечить поставку

материалов, техники, рабочей силы, а также обеспечить необходимые условия техники безопасности и завершения проекта в заданный срок при приемлемом соответствии стоимости и качества работ.

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

На данном этапе необходимо также обеспечить условия финансовой осуществимости функции: не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом. При этом имеется в виду, что в российских условиях дополнительно практикуются схемы финансирования с долевым участием в строительстве будущих собственников. На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

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

#### **Вывод по анализу наиболее эффективного использования**

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов Исполнитель пришел к следующему выводу:

Учитывая физические характеристики оцениваемых объектов, месторасположение и экономическую эффективность, Исполнитель считает наиболее эффективным вариантом использования недвижимого имущества – использования его в существующем, текущем назначении.

Варианты другого использования в данном отчете не рассматриваются.

## РАЗДЕЛ 10. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 10.1. Этапы проведения оценки

Согласно пункту 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

### 10.2. Краткое описание подходов к оценке

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» установлено, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Далее приведено краткое описание подходов к оценке.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта 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. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных покупателей и продавцов, доступности и качества необходимой исходной информации.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

### 10.3. Требования к проведению процедуры согласования

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

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

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

#### 10.4. Выбор подходов оценки

В соответствии с пунктом 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

##### **В рамках затратного подхода**

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на строительство объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Рыночная стоимость строений в рамках затратного подхода определяется как сумма затрат на их воспроизводство или замещение и прибыли предпринимателя, уменьшенная на величину износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. В данном случае не целесообразно применение затратного подхода, т.к. подход не применяется для определения стоимости помещений.

##### **В рамках доходного подхода**

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

- Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: г.Челябинск, ул.Героев Танкограда, д.110 - учитывая фактическое состояние объекта оценки не представляется возможным сдавать объект в аренду, ввиду необходимости значительных затрат по доведению объекта до пригодного для эксплуатации состояния. Объект оценки на дату оценки не генерирует потоки доходов, так как находится в непригодном для эксплуатации состоянии.
- Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: г.Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а - учитывая фактическое состояние объекта оценки, его местоположение и узконаправленное возможное применение, практически исключается возможность сдавать объект в аренду, что в случае расчета доходным подходом приведет к существенным искажениям результата.

Ввиду выше сказанного доходный подход не применялся.

##### **В рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости независимо от метода его реализации основан на основополагающем принципе «спроса и предложения», согласно которому цена за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Сравнительный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

На дату оценки имеется достаточной информации по продаже объектов сопоставимых по площади, классу и техническому состоянию с объектом оценки. Для объектов оценки на рынке достаточно информации по сопоставимым объектам в связи с чем, с учетом физического состояния и специфики объектов оценки целесообразно применение сравнительного подхода.

**Выводы:** Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объектах оценки, состояния рынка, а также в соответствии с рекомендациями Стандартов оценки, Оценщик пришел к выводу о возможности и целесообразности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объектов оценки.

## РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1. Общие положения

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-страниц и тому подобное). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

### 11.2. Выбор метода оценки

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов аналогичного качества и полезности.

Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения/восстановления, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающий для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения/восстановления не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя оцениваемого объекта.

Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый объект. В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый объект.

В данной работе оценке подлежит рыночная стоимость объекта. В определении рыночной стоимости в терминологии Федерального закона «Об оценочной деятельности», в явном виде, присутствует положение о том, что стоимость является вероятностной величиной («Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена...»). Представляя по своей экономической сути стоимость в обмене (в отличие от стоимости в пользовании), рыночная стоимость является функцией многих стохастических параметров, описывающих как непосредственно объект недвижимости, так и текущие характеристики рыночных спроса и предложения. Рассматривая более детально сущность многих параметров, можно без труда прийти к выводу, что именно случайный характер этих параметров и определяет вероятностный характер результирующей функции – рыночной стоимости.

Теория оценки представляет достаточное количество методик расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

- метод прямого сравнения продаж;
- метод относительного сравнительного анализа;
- метод корреляционно-регрессионного анализа;
- метод валовой ренты;
- метод кодировки основных ценообразующих факторов и другие.

Выбор метода в большинстве случаев обусловлен наличием достаточной и корректной информации об объектах-аналогах. Учитывая специфику оцениваемого объекта, Оценщику удалось собрать достаточную информацию, удовлетворяющую требованиям корректности сравнения, для применения **метод прямого сравнения продаж**.

### 11.3. Определение рыночной стоимости

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщиком были отобраны аналоги, описание которых, дата и источник информации представлены ниже. На момент проведения оценки на рынке имелось достаточное количество предложений по продаже объектов, сходных по своим параметрам с объектом оценки. Из этих предложений Оценщиком были отобраны аналоги с соответствующим местоположением и сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектами оценки.

Данные о выбранных аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу с описанием аналогов. При выборе объектов-аналогов оценщик руководствовался выводами, изложенными в ходе анализа рынка.

Таблица 5 Описание объектов-аналогов для нежилого помещения площадью 279 кв.м. по адресу: г.Челябинск, ул.Героев Танкограда, д.110

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Передаваемые права (вид права)	Собственности	Собственности	Собственности	Собственности	Собственности	Собственности
Условия (тип) сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)
Дата предложения (продажи)	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021
Адрес местоположения	г. Челябинск, Тракторозаводский р-н, ул.Героев Танкограда, д. 110	Челябинск, Калининский р-н, мкр. Ферросплав, просп. Победы 125	Челябинск, Тракторозаводский р-н, проспект Ленина, 24	Челябинск, Тракторозаводский р-н, мкр-н ДК «Смена», Передовой переулок	Челябинск, Тракторозаводский р-н, мкр-н ДК «Смена», Передовой переулок	Челябинск, Калининский р-н, Кыштымская улица, 15
Местоположение внутри населенного пункта	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки
Расположение относительно "Красной линии"	На красной линии (оживленная улица, магистраль)	На красной линии (оживленная улица, магистраль)	На красной линии (оживленная улица, магистраль)	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица
Площадь объекта	279,4	55	122,8	179	280	162
Функциональное назначение	Помещения свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	подвал	подвал	подвал	цоколь	цоколь	подвал
Состояние отделки	Без отделки	В среднем состоянии	В среднем состоянии	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	В среднем состоянии
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Функциональное назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Цена предложения, рублей	-----	600 000	1 500 000	2 700 000	4 060 000	2 700 000
Цена предложения за ед. изм.	-----	10 909	12 215	15 084	14 500	16 626
Источник информации		<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/247318947/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/247318947/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chelyabinsk-1201082628">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chelyabinsk-1201082628</a>	<a href="https://chelyabinsk.n1.ru/view/71628130/?open_card_kn">https://chelyabinsk.n1.ru/view/71628130/?open_card_kn</a>	<a href="https://chelyabinsk.n1.ru/view/71628131/?open_card_kn">https://chelyabinsk.n1.ru/view/71628131/?open_card_kn</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chelyabinsk-3014721812">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chelyabinsk-3014721812</a>

Расчет стоимости представлен в таблице ниже

Таблица 6 Расчет рыночной стоимости нежилого помещения площадью 279 кв.м. по адресу: г.Челябинск, ул.Героев Танкограда, д.110

Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина стоимости аналога	руб.	–	600 000	1 500 000	2 700 000	4 060 000	2 700 000
Общая площадь помещений	кв.м	279,40	55,00	122,80	179,00	280,00	162,40
Величина стоимости в удельном измерении	руб./кв.м	–	10 909	12 215	15 084	14 500	16 626
Передаваемые права (вид права)		Собственности	Собственности	Собственности	Собственности	Собственности	Собственности
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	10 909	12 215	15 084	14 500	16 626
Условия (тип) сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	10 909	12 215	15 084	14 500	16 626
Условия финансирования сделки		Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	10 909	12 215	15 084	14 500	16 626
Дата предложения (продажи)		1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	10 909	12 215	15 084	14 500	16 626
Адрес местоположения	–	г. Челябинск, Тракторозаводский р-н, ул.Героев Танкограда, д. 110	Челябинск, Калининский р-н, мкр. Ферросплав, просп. Победы 125	Челябинск, Тракторозаводский р-н, проспект Ленина, 24	Челябинск, Тракторозаводский р-н, мкр-н ДК «Смена», Передовой переулок	Челябинск, Тракторозаводский р-н, мкр-н ДК «Смена», Передовой переулок	Челябинск, Калининский р-н, Кыштымская улица, 15
Местоположение внутри населенного пункта	–	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки
Корректировка	%	–	-16,0%	-16,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	9 164	10 261	15 084	14 500	16 626
Расположение относительно "Красной линии"	–	На красной линии (оживленная улица, магистраль)	На красной линии (оживленная улица, магистраль)	На красной линии (оживленная улица, магистраль)	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	9 164	10 261	12 067	11 600	13 300
Площадь объекта	–	279,4	55	122,8	179	280	162,4
Корректировка	%	–	-24,1%	-13,0%	-7,3%	0,0%	-8,8%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	6 951	8 922	11 187	11 604	12 129
Функциональное назначение	–	Помещения свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	6 951	8 922	11 187	11 604	12 129
Тип	–	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное

Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	6 951	8 922	11 187	11 604	12 129
Наличие отдельного входа	–	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	–	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	5 839	7 495	9 397	9 748	10 188
Этаж расположения	–	подвал	подвал	подвал	цоколь	цоколь	подвал
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	-10,0%	-10,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	5 839	7 495	8 458	8 773	10 188
Состояние отделки	–	Без отделки	В среднем состоянии	В среднем состоянии	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	В среднем состоянии
Корректировка	%	–	-21,0%	-21,0%	-36,0%	-36,0%	-21,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	4 613	5 921	5 413	5 615	8 049
Инженерные коммуникации	–	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация					
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	4 613	5 921	5 413	5 615	8 049
Торг	–	уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	уместен
Корректировка	%	–	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	4 138	5 311	4 855	5 036	7 220
Стоимость объекта оценки, (округленно)	руб.	<b>1 484 200,0</b>					
В удельном измерении	руб./кв.м	<b>5 312</b>					

Таблица 7 Описание объектов-аналогов для нежилого помещения площадью 200 кв.м. по адресу: г.Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Передаваемые права (вид права)	Собственности	Собственности	Собственности	Собственности	Собственности	Собственности
Условия (тип) сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)
Дата предложения (продажи)	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021
Адрес местоположения	г. Челябинск, Курчатовский район Тракт Свердловский, д. 14-а	Челябинск, Курчатовский район, мкр-н Шагол, ул. Шагольская 1-й квартал 6	Челябинск, Курчатовский район, мкр-н 3-й микрорайон, ул. Красного Урала	Челябинск, Курчатовский район, мкр-н Шагол, ул. Шагольская 1-й квартал 6	Челябинск, Курчатовский район, мкр-н Центр, Свердловский проспект 12А	Челябинск, Курчатовский район, мкр-н Центр, Свердловский проспект 12
Местоположение внутри населенного пункта	Районы крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Расположение относительно "Красной линии"	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неоживленная улица
Площадь объекта	200	150	190	160	152	153
Функциональное назначение	Помещения свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	первый	первый	первый	первый	первый	первый
Состояние отделки	В среднем состоянии	В среднем состоянии	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	В среднем состоянии	В среднем состоянии
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Функциональное назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Цена предложения, рублей	-----	7 500 000	8 300 000	7 500 000	5 900 000	6 100 000
Цена предложения за ед. изм.	-----	50 000	43 684	46 875	38 816	39 869
Источник информации		<a href="https://chelyabinsk.n1.ru/view/72223408/?open_card_kn">https://chelyabinsk.n1.ru/view/72223408/?open_card_kn</a>	<a href="https://chelyabinsk.n1.ru/view/72495987/?open_card_kn">https://chelyabinsk.n1.ru/view/72495987/?open_card_kn</a>	<a href="https://chelyabinsk.n1.ru/view/72223392/?open_card_kn">https://chelyabinsk.n1.ru/view/72223392/?open_card_kn</a>	<a href="https://chelyabinsk.n1.ru/view/71427011/?open_card_kn">https://chelyabinsk.n1.ru/view/71427011/?open_card_kn</a>	<a href="https://chelyabinsk.n1.ru/view/71907772/?open_card_kn">https://chelyabinsk.n1.ru/view/71907772/?open_card_kn</a>

Расчет стоимости представлен в таблице ниже

Таблица 8 Расчет рыночной стоимости нежилого помещения площадью 200 кв.м. по адресу: г.Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а

Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина стоимости аналога	руб.	–	7 500 000	8 300 000	7 500 000	5 900 000	6 100 000
Общая площадь помещений	кв.м	279,40	150,00	190,00	160,00	152,00	153,00
Величина стоимости в удельном измерении	руб./кв.м	–	50 000	43 684	46 875	38 816	39 869
Передаваемые права (вид права)		Собственности	Собственности	Собственности	Собственности	Собственности	Собственности
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	50 000	43 684	46 875	38 816	39 869
Условия (тип) сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	50 000	43 684	46 875	38 816	39 869
Условия финансирования сделки		Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)	Прямая оплата (денежные средства)
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	50 000	43 684	46 875	38 816	39 869
Дата предложения (продажи)		1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021	1 кв 2021
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	50 000	43 684	46 875	38 816	39 869
Адрес местоположения		г. Челябинск, Курчатовский район Тракт Свердловский, д. 14-а	Челябинск, Курчатовский район, мкр-н Шагол, ул. Шагольская 1-й квартал 6	Челябинск, Курчатовский район, мкр-н 3-й микрорайон, ул. Красного Урала	Челябинск, Курчатовский район, мкр-н Шагол, ул. Шагольская 1-й квартал 6	Челябинск, Курчатовский район, мкр-н Центр, Свердловский проспект 12А	Челябинск, Курчатовский район, мкр-н Центр, Свердловский проспект 12
Местоположение внутри населенного пункта	–	Районы крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	50 000	43 684	46 875	38 816	39 869
Расположение относительно "Красной линии"	–	Вторая линия, либо второстепенная, неживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неживленная улица	Вторая линия, либо второстепенная, неживленная улица
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	50 000	43 684	46 875	38 816	39 869
Площадь объекта	–	200	150	190	160	152	153
Корректировка	%	–	-4,8%	-0,9%	-3,7%	-4,6%	-4,5%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	47 614	43 305	45 130	37 046	38 094
Функциональное назначение	–	Помещения свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	47 614	43 305	45 130	37 046	38 094
Тип	–	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	47 614	43 305	45 130	37 046	38 094	
Наличие отдельного входа	–	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	47 614	43 305	45 130	37 046	38 094	
Этаж расположения	–	первый	первый	первый	первый	первый	первый	
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	47 614	43 305	45 130	37 046	38 094	
Состояние отделки	–	В среднем состоянии	В среднем состоянии	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	В среднем состоянии	В среднем состоянии	
Корректировка	%	–	0,0%	-19,0%	-19,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	47 614	35 077	36 555	37 046	38 094	
Инженерные коммуникации	–	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация						
Корректировка	%	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	47 614	35 077	36 555	37 046	38 094	
Торг	–	уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	
Корректировка	%	–	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	
Скорректированная величина	руб./кв.м	–	42 709	31 464	32 790	33 231	34 171	
Стоимость объекта оценки, (округленно)	руб.		<b>6 974 600</b>					
В удельном измерении	руб./кв.м		<b>34 873</b>					

В расчетах использованы следующие корректировки:

### Корректировка на торг.

Размер корректировки определен на основании издания «Справочник оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2018, составляет - 10,3%

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%

### Корректировка на местоположение внутри населенного пункта

Размер корректировки определен на основании издания «Справочник оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2018,

Таблица 46

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Таблица 47

цены	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	1,00	1,09	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,86	1,00	0,86
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00

### Корректировка на расположение относительно "Красной линии"

Размер корректировки определен на основании издания «Справочник оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2018

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

### Корректировка на площадь (фактор масштаба).

Учитывает изменение стоимости объекта при различии объектов по площади. Размер корректировки определен на основании данных интернет ресурса Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>, величина корректировки представлена в расчетных таблицах.

**на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2021 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложенной пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,  
 S – общая площадь объекта, кв.м.,  
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,  
 p – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торж (с)	Р <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,836
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,25	0,816

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^p$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;  
 S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  
 S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  
 p – коэффициент торможения.

01.01.2021

Величина корректировки представлена в расчетной таблице.

### Корректировка на наличие отдельного входа

Размер корректировки определен на основании издания «Справочник оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2018.

Таблица 123

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	Отдельного входа нет	0,84	1,00

### Корректировка на этаж расположения

Размер корректировки определен на основании издания «Справочник оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2018,

Таблица 115

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

### Корректировка на состояние отделки

Размер корректировки определен на основании издания «Справочник оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2018.

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Иные корректировки не применялись.

Таблица 9 Рыночная стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода

№	Наименование	Рыночная стоимость в рамках подхода, руб.
1	Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, ул.Героев Танкограда, д.110	1 484 200,0
2	Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а	6 974 600,0
<b>ВСЕГО:</b>		<b>8 458 800,0</b>

## РАЗДЕЛ 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Анализируя преимущества и недостатки каждого из примененных при оценке объектов недвижимости подходов и методов, мы пришли к следующим выводам:

**Затратный подход** отражает точку зрения продавца, и основан на определении в текущих ценах затрат на строительство аналогичных объектов. Недостатками затратного подхода, является то, что он не учитывает преимущества или недостатки месторасположения недвижимости, соотношение спроса и предложения, конъюнктурные колебания рынка, а также не принимает в расчет будущие ожидания от использования доходного имущества. Также необходимо отметить, что в рамках данного отчёта оценивается объект в отношении которого была произведена реконструкция с заменой некоторых конструктивных элементов, кроме того, в помещениях здания был произведен высококачественный ремонт. Данные особенности оцениваемого объекта не находят отражения в полной мере при расчете стоимости объекта при помощи сборников Ко-Инвест. Принимая во внимание вышесказанное, при согласовании подходов затратному должны быть присвоены наименьшие коэффициенты.

**Сравнительный подход** является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости для тех объектов, которые часто продаются и покупаются. К преимуществам данного подхода можно отнести то, что он наиболее простой из всех применяющихся, статистически обоснованный, предлагает методы корректировки. К недостаткам сравнительного подхода можно отнести следующие обстоятельства: требует активного рынка; сравнительные данные не всегда имеются; требует внесение поправок, большое количество которых оказывает влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания. В сравнительном подходе был использован метод сопоставимых продаж, при котором рыночная стоимость объектов определялась на основе анализа предложений сопоставимых объектов недвижимости. С учетом того, что рынок продажи офисных объектов в городе Челябинске является активным, а также имеется достоверная информация о предложениях о продаже объектов-аналогов на дату оценки, данный подход можно считать наиболее надежным из применяемых по достоверности полученного результата.

**Доходный подход** отражает точку зрения покупателя и основан на определении текущей стоимости будущих доходов, которые можно получить, сдавая недвижимость в аренду. При надежной и обширной информации по арендным ставками, а также надежным прогнозным данным, данный метод может дать хорошие результаты по определению итоговой величины стоимости. Несмотря на то, что зачастую мотивацией инвестора при приобретении объекта коммерческого назначения является возможность извлечения дохода от эксплуатации объекта в будущем, достоверность результата, полученного в рамках доходного подхода нельзя считать достаточно высокой. Данный факт обуславливается тем, что расчет строится на средних значениях ставок арендной платы по объектам, аналогичным оцениваемому. Однако арендные ставки проявляют меньшую эластичность к изменениям общеэкономической ситуации, чем цены продаж, поэтому действующие на текущий момент времени арендные ставки нельзя считать в полной мере показателем стоимости объекта коммерческого назначения.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе трёх подходов, и согласование полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Согласование - это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных применением различных подходов, дающих отличающиеся друг от друга показатели стоимости. При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился на основе одного подхода – сравнительного, поэтому согласование результатов не требуется, рыночная стоимость объекта оценки представлена в таблице ниже.

### Итоговая таблица по определению рыночной стоимости

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул.Героев Танкограда, д.110	1 484 200,0
Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а	6 974 600,0
<b>ВСЕГО:</b>	<b>8 458 800,0</b>

## РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы:

### **Нормативные и методические материалы:**

- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (1-4 части).
- Земельный кодекс Российской Федерации 136-ФЗ от 25 сентября 2001 г.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ с изменениями.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка объекта недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
- Стандарты оценки Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (НП «АРМО»). Стандарт НП СРО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».
- Грязнова А. Г. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2002 г. – 512 с.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», г. Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», г. Москва 1994 г.
- Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 г.
- Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», г. Москва 1995 г.
- Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. «Ценообразование в строительстве», г. Санкт-Петербург 2000г.
- Прорвич В.А., Кузнецов В.Н., Семенова Е.А., Лукьяница А.А., Черткова Е.А. «Оценка урбанизированных земель», г. Москва, «Экономика», 2004 г.

### **Информационные Интернет-ресурсы**

- [www.domchel.ru](http://www.domchel.ru);
- [www.74dom.ru](http://www.74dom.ru);
- [www.zemli74.ru](http://www.zemli74.ru);
- [www.google.ru](http://www.google.ru);
- [www.chelreal.ru](http://www.chelreal.ru);
- [www.geo74.ru](http://www.geo74.ru);
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru);
- [www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru);
- [www.cheljabinsk.citybb.ru](http://www.cheljabinsk.citybb.ru);
- [www.mirhat.ru](http://www.mirhat.ru);
- [www.sotkin74.ru](http://www.sotkin74.ru);
- [www.cheljabinsk.citybb.ru](http://www.cheljabinsk.citybb.ru);
- [ronano.ru](http://ronano.ru) и др.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

		Код
Муниципальное унитарное предприятие «Мемориал-Сервис» <small>(организация)</small>	Форма по ОКУД	0317001
администрация <small>(структурное подразделение)</small>	по ОКПО	
Основание для проведения инвентаризации	приказ, постановление, распоряжение <small>(нужное зачеркнуть)</small>	Вид деятельности
		номер
		дата
		1/п/в
		Дата начала инвентаризации
		Дата окончания инвентаризации
		Вид операции

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**  
недвижимое имущество

Номер документа	Дата составления
	22.03.2021

Объекты Помещения

находящиеся хозяйственное ведение  
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение г. Челябинск

Арендодатель \* \_\_\_\_\_

**РАСПИСКА**

в начале проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все объекты, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность объектов:

_____	_____	_____
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
_____	_____	_____
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
_____	_____	_____
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	кадастровый номер	вид разрешенного использования и адрес	примечание	по данным бухгалтерского учета		фактически	
				площадь, кв. м	Стоимость, руб.	площадь, кв. м	Стоимость, руб.
1	74:36:0202006:1213	Нежилое помещение. Челябинская область, г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 110.		279,40	-	279,40	-
2	74:36:0705001:51	Нежилое помещение. Челябинская область, г. Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а.		200,00	-	200,00	-
Итого по странице:				479,40	0,00	479,40	0,00

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров Два  
(прописью)
- б) общее количество единиц фактиче 479,40 (Четыреста семьдесят девять целых и четыре десятых) метров квадратных  
(прописью)
- в) на сумму фактически Стоимость не определена  
(прописью)
- \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии: Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ А.Ю.Свиштунов  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ Д.В.Макеев  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Все объекты незавершенного капитального строительства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии на имею (не имею). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты пр \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отаделного лица на имущество (имущество) у него объекты недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Челябинской области  
полное наименование органа регистрации прав

15 февраля 2021г.

№ КУВИ-002/2021-12403060

На основании запроса от 13.02.2021, поступившего на рассмотрение 13.02.2021, сообщаем, что правообладателем муниципального унитарного предприятия "Мемориал-Сервис"; ИНН: 7447190594; ОГРН: 1117447006918., в период с 17.09.1998 по 13.02.2021 принадлежат (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	74:36:0202006:1213
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 110
		Площадь:	279,4
	1.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	24.09.2019
		номер государственной регистрации:	74:36:0202006:1213-74/001/2019-1
		основание государственной регистрации:	Приказ "О передаче муниципального имущества города Челябинска" от 22.08.2019 № 1136
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:36:0403002:229
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Рылевская, д. 46
		Площадь:	377,1
	2.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	22.09.2013
		номер государственной регистрации:	74-74-01/488/2013-347

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		основание государственной регистрации:	Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 06.05.2011 № П-6/20
			Соглашение о внесении изменений и дополнений №9 в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 г., заключенный с МУП "Мемориал-Сервис" от 26.08.2013
			Соглашение о внесении изменений и дополнений №8 в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 г., заключенный с МУП "Мемориал-Сервис" от 14.06.2013
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	74:36:0403002:229-74/001/2020-3
		2.3.2 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	74:36:0403002:229-74/001/2018-1
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.01.2014
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:36:0607001:141
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 1/А
		Площадь:	122,4
	3.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	03.03.2013
		номер государственной регистрации:	74-74-01/041/2013-248
		основание государственной регистрации:	Соглашение о внесении дополнений и изменений и договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 от 01.10.2011 № 4
			Соглашение о внесении дополнений и изменений и договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 от 19.05.2011 № 1
			Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 06.05.2011 № П-6/20

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.02.2014
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:36:0607001:142
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое(производственное)
		Местоположение:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 1/А
		Площадь:	263.1
4.2		вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	22.10.2013
		номер государственной регистрации:	74-74-01/488/2013-361
		основание государственной регистрации:	<p>Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием "Мемориал-Сервис" от 06.05.2011 № П-6/20</p> <p>Соглашение о внесении изменений и дополнений №8 в договор о закреплении муниципального имущества на праве оперативного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 г., заключенный с МУП "Мемориал-Сервис" от 14.06.2013</p>
	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.02.2014
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:36:0607001:144
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 1/А
		Площадь:	593.6
5.2		вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	22.10.2013
		номер государственной регистрации:	74-74-01/488/2013-359

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 4

		основание государственной регистрации:	<p>Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием "Мемориал-Сервис" от 06.05.2011 № П-6/20</p> <p>Соглашение о внесении изменений и дополнений №8 в договор о закреплении муниципального имущества на праве оперативного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 г., заключенный с МУП "Мемориал-Сервис" от 14.06.2013</p>
	5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.02.2014
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:36:0607001:145
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 1/А
		Площадь:	591.1
6.2		вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	03.03.2013
		номер государственной регистрации:	74-74-01/041/2013-249
		основание государственной регистрации:	<p>Соглашение о внесении дополнений и изменений в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 от 01.10.2011 № 4</p> <p>Соглашение о внесении дополнений и изменений в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 от 19.05.2011 № 1</p> <p>Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 06.05.2011 № П-6/20</p>
	6.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.02.2014

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 5

7.	7.1	Вид объекта недвижимости:	Земли
		Кадастровый номер:	74:36:0607001:146
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 1/а
		Площадь:	2954,5
7.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение	
		дата государственной регистрации:	03.03.2013
		номер государственной регистрации:	74-74-01/041/2013-247
	основание государственной регистрации:	Соглашение о внесении дополнений и изменений в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 от 01.10.2011 № 4	
		Соглашение о внесении дополнений и изменений в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 от 19.05.2011 № 1	
		Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 06.05.2011 № П-6/20	
		Соглашение о внесении дополнений и изменений в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011 от 27.12.2012 № 5	
7.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.02.2014
8.	8.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	74:36:0705001:51
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Адрес:	Челябинская область, г. Челябинск, тракт Свердловский, д. 14-а
		Площадь:	200
8.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение	
		дата государственной регистрации:	10.08.2018
		номер государственной регистрации:	74:36:0705001:51-74/001/2018-3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 6

		основание государственной регистрации:	Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 12.01.2017
			Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием "Мемориал-Сервис" от 06.05.2011 № П-6/20  Соглашение о внесении дополнений и изменений в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011г. от 04.02.2014 № 11  Решение Челябинского областного Совета народных депутатов от 22.09.1992 № 261/3-н
8.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
9.	9.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	74:36:0705001:51
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Адрес:	Челябинская область, г. Челябинск, тракт Свердловский, д. 14-а
		Площадь:	200
9.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение	
		дата государственной регистрации:	21.02.2014
		номер государственной регистрации:	74-74-01/008/2014-426
	основание государственной регистрации:	Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием "Мемориал-Сервис" от 06.05.2011 № П-6/20	
		Соглашение о внесении дополнений и изменений в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011г. от 04.02.2014 № 11	
9.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
		дата государственной регистрации прекращения права:	13.05.2014

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

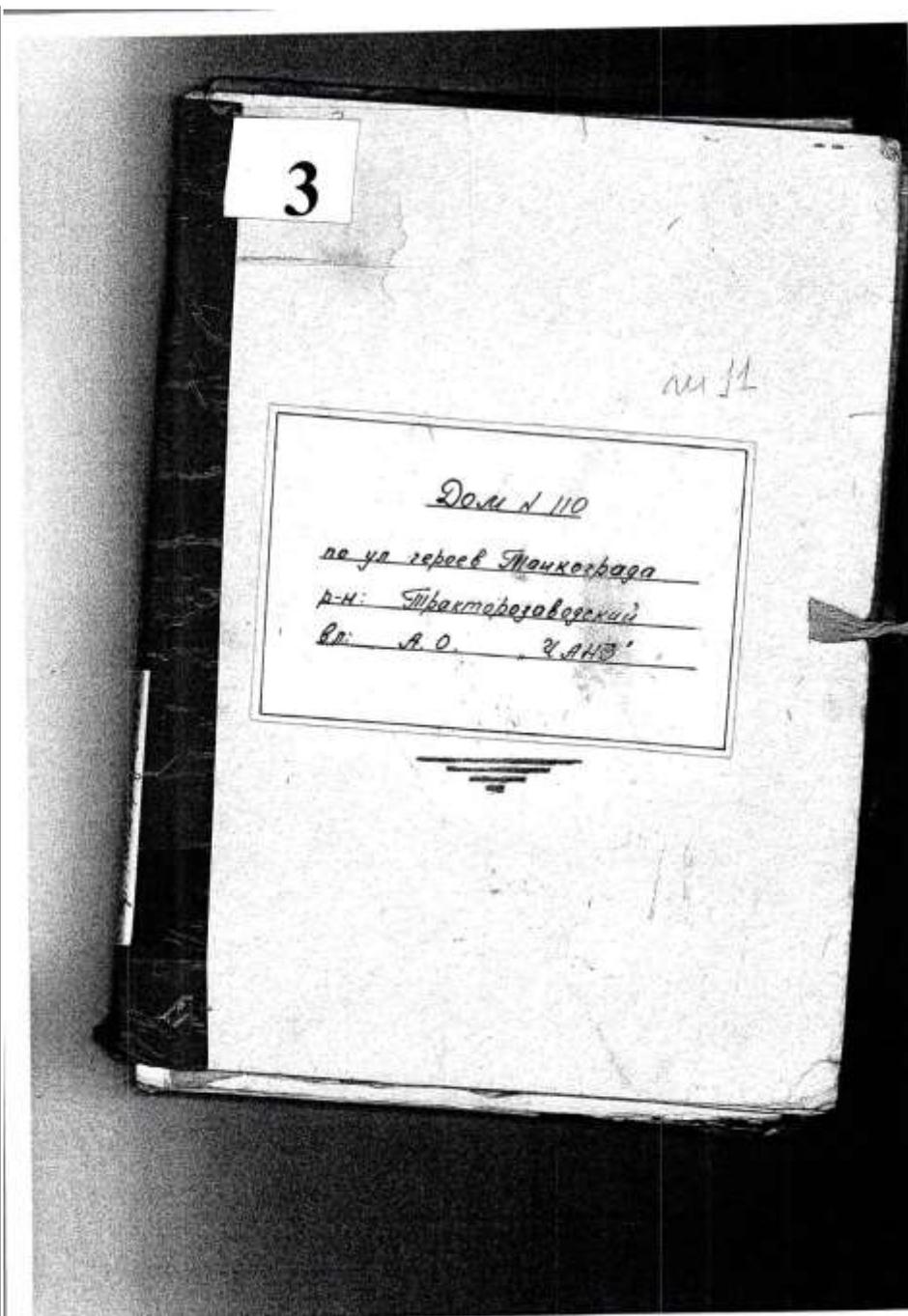
Лист 7

10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадистровый номер:	74:36:0713001:11341
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Челябинская область, г. Челябинск, Курчатовский
		Площадь:	82.8
10.2		вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	21.02.2014
		номер государственной регистрации:	74-74-01/008/2014-427
		основание государственной регистрации:	<p>Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием "Мемориал-Сервис" от 06.05.2011 № П-6/20</p> <p>Соглашение о внесении дополнений и изменений в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011г. от 04.02.2014 № 11</p>
10.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
		дата государственной регистрации прекращения права:	13.05.2014
11		Получатель выписки	Свиригуев Антон Юрьевич

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.













РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

Областное государственное унитарное предприятие  
"Областной центр технической инвентаризации" по Челябинской области

Челябинское управление  
(наименование филиала, управления)

Район  
Город (пос.) **Челябинск**  
Район в городе **Курчатовский**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ  
НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 1**

Нежилое помещение  
(наименование нежилого помещения)

Местоположение: **тр.Свердловский, 14-а**

Адрес:

Литера **И**

Учетный номер объекта	<b>74:36:100032701:2101:000002</b>
Кадастровый номер	

Дата составления **30 сентября 2013 г.**



1. Общие сведения о здании

Инвентарный номер	Литера	Назначение	Год ввода в эксплуатацию*	Число этажей	Подземная этажность
39877	И	нежилое		1	0

2. Техническая характеристика нежилого помещения

2.1 Номер помещения **1** Присущий номер помещения \_\_\_\_\_  
 Помещение сформировано в составе: \_\_\_\_\_  
 Помещение расположено в литере **И** на **1** этаже  
 Назначение **Нежилое помещение** Назначение **нежилое**  
 Фактическое использование **салон ритуальных услуг**  
 Общая площадь **200,0** в т.ч. самовольно возведенная площадь \_\_\_\_\_  
 Общая площадь объекта без учета самовольно возведенных **реконструированных (переклассифицированных) площадей\*\*** \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка в пр.)	
Наружные стены (материал)	Шлакоблочные	
Перегородки (материал)	Кирпичные	
Перекрытия (материал)	Деревянные	
Полы	Дощатые, Бетонные, Линолеумовые	
Проемы	Окonnéе	Пластиковые
	Дверные	Штукатурные, Металлические
Внутренняя отделка стен помещений основного и вспомогательного использования	Обшивка деревом, Скраска, Цементно-известковая штукатурка, Стеновые панели	
Отделка потолков помещений основного и вспомогательного использования		
Вид отделки	Водяное отопление	
Наличие бытового оборудования	Электроснабжение ( Скрытая проводка )	

Особые отметки

Помещение сформировано по заявлению заказчика.

\* указывается при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке  
 \*\*нужное подчеркнуть

**3.Исчисление площадей и объёмов нежилого помещения**

Литера	Номер помещения	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м <sup>2</sup>	Высота, м	Объем, м <sup>3</sup>
И	1	1 этаж	$7,00 \cdot 22,87 + 7,37 \cdot 12,82 + 1,38 \cdot 4,64 - 0,76 \cdot 0,64$	260,5	2,87	748
		Крыльцо	$2,01 \cdot 1,73$	3,5		
			<b>Съемочная площадь</b>	<b>264,0</b>		<b>748</b>

**4.Исчисление восстановительной и действительной стоимости нежилого помещения в ценах 1969г.**

Литера	№ помещения	Назначение помещения	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты):			Удельный вес с поправками	Стоимость измерителя с поправками, руб	Кол во (объем - м <sup>3</sup> площадь - м <sup>2</sup> )	Восстановительная стоимость, руб	Износ, %	Действительная стоимость, руб
							в угловому углу	на грубую капитальности	по конструкциям работам						
И	1	Нежилое помещение	1,28	84	куб.м	24,50	0,96	0,93	1,07	23,52	748	17593	8	16186	
		<b>Итого</b>										<b>17593</b>		<b>16186</b>	

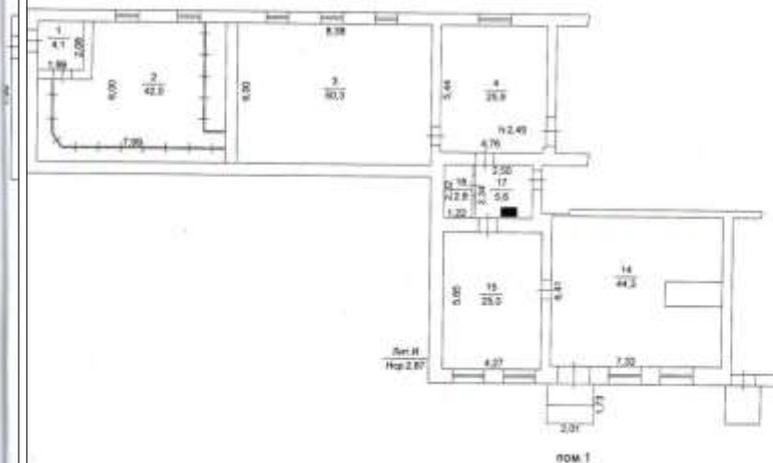
**5.Стоимость нежилого помещения в ценах 2012г.\***

**6.Отметка об обследовании**

Дата обследования	Исполнитель		Проверил		Руководитель филиала, управления	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
30 сентября 2013 г.	Шушкова Людмила Александровна	<i>[Подпись]</i>	Авсиевич Людмила Ганнадьевна	<i>[Подпись]</i>	Кравцова Л.В.	<i>[Подпись]</i>

\*в ценах текущего года по последнему дату индексирования

1 этаж



тракт Свердловский, 14-а

ОГУП "Обл. ЦТИ" Челябинское управление г. Челябинск			РФ
Лист №2	Позажный план пом. 1 (Лит.И) тракт Свердловский, 14-а		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
30.09.13	Инженер,техник	Шушкова Л.А.	<i>[Подпись]</i>
	Нач.отдела	Авсиевич Л.Г.	<i>[Подпись]</i>
	Руководитель	Кравцова Л.В.	<i>[Подпись]</i>



## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ФОТОМАТЕРИАЛЫ**

**1. Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 110**





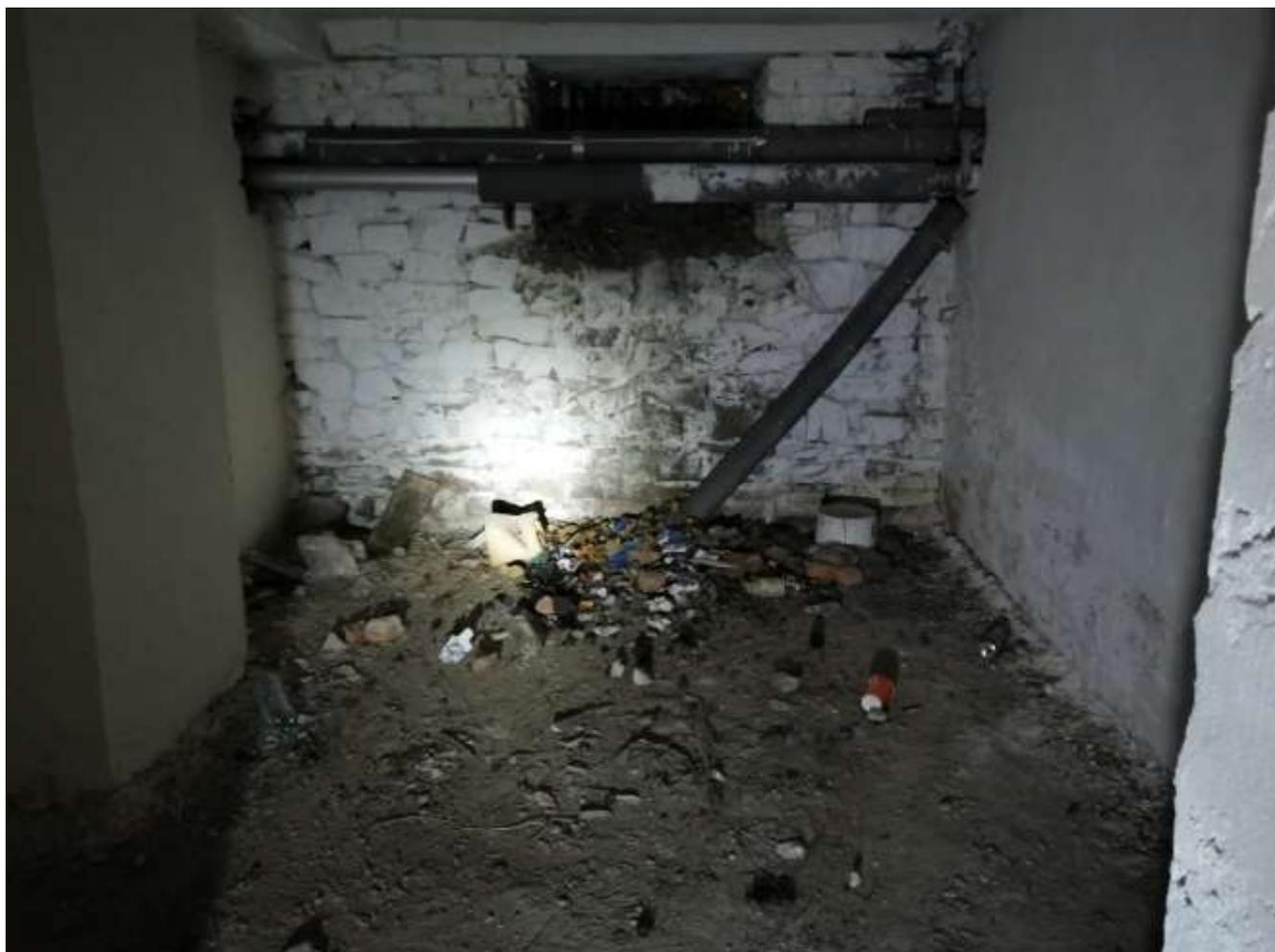










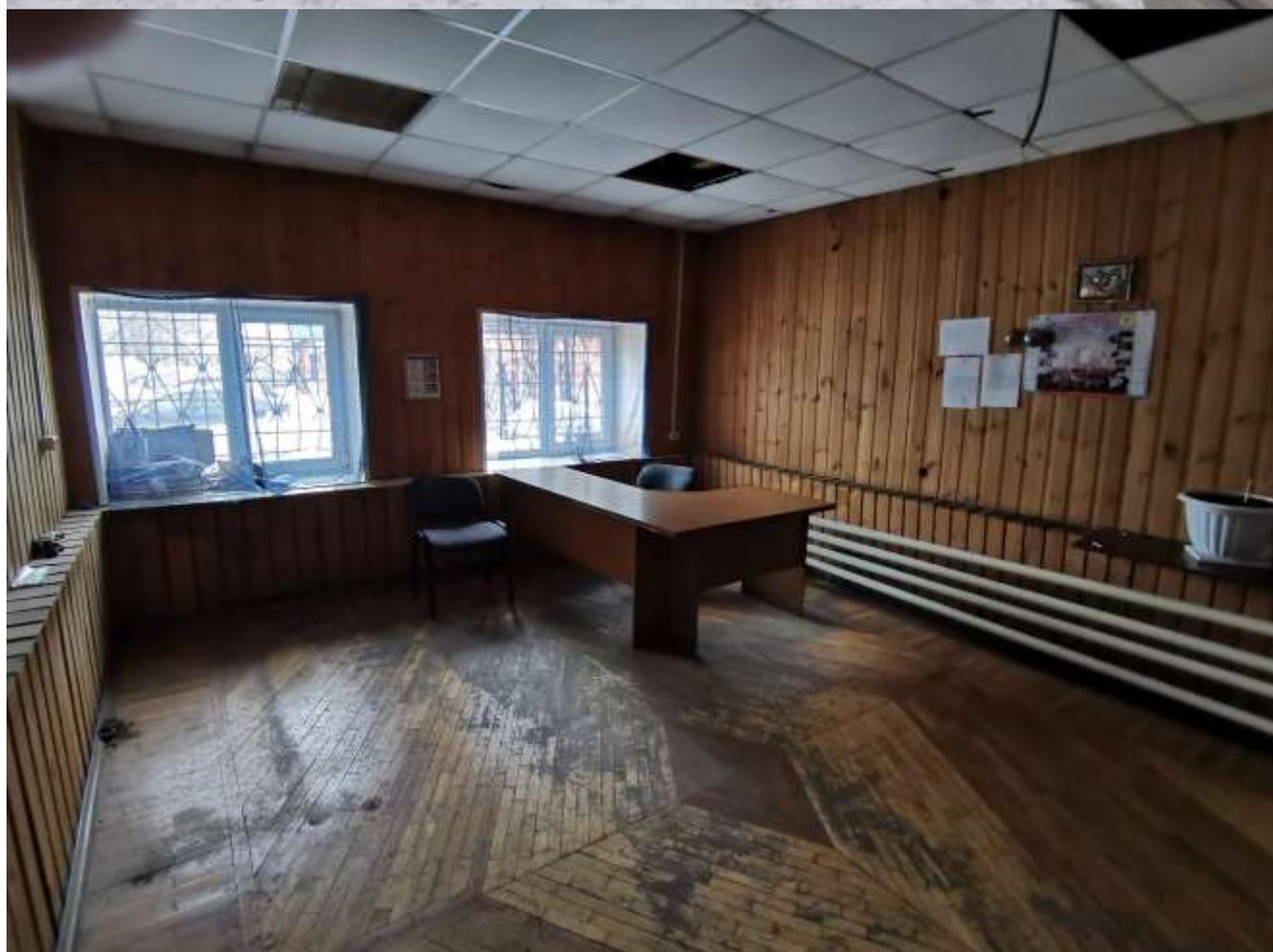




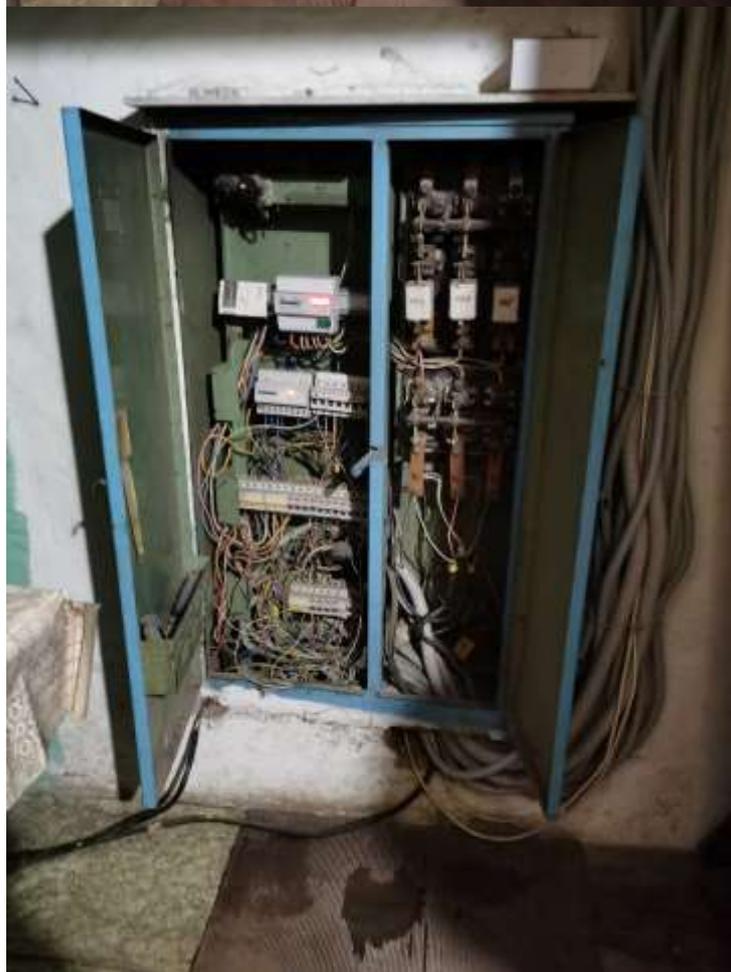
**2. Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: г. Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а**

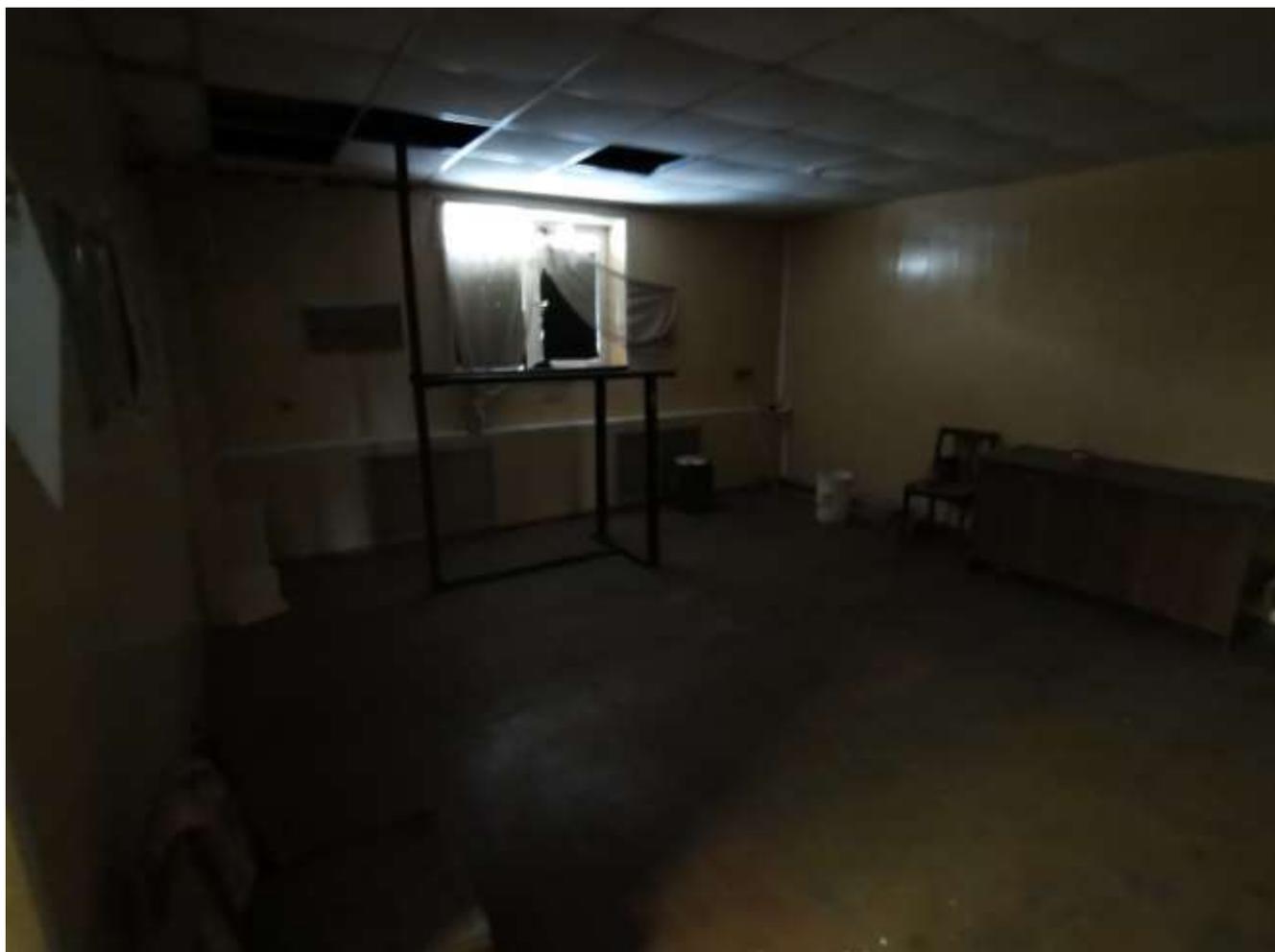




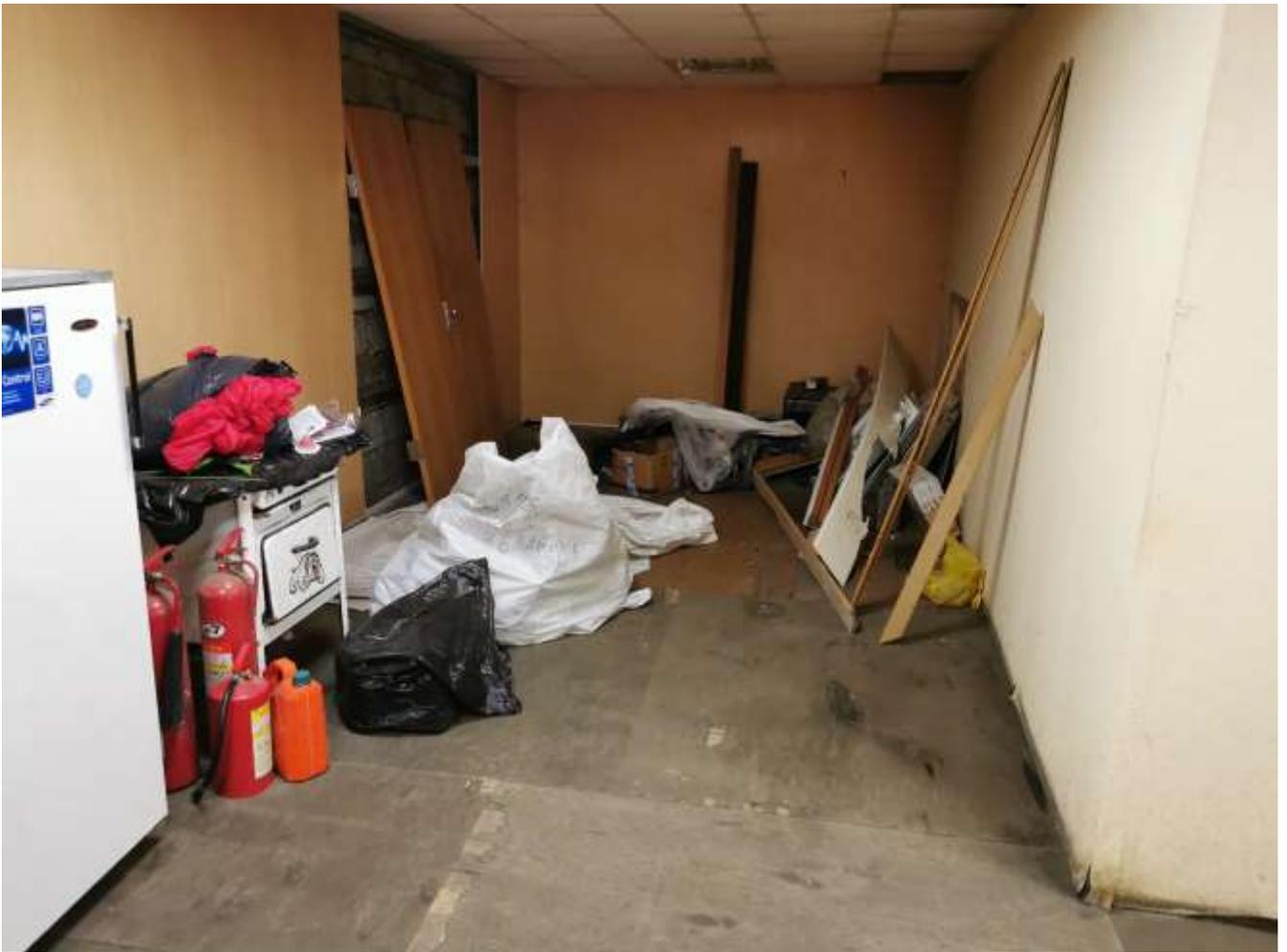
















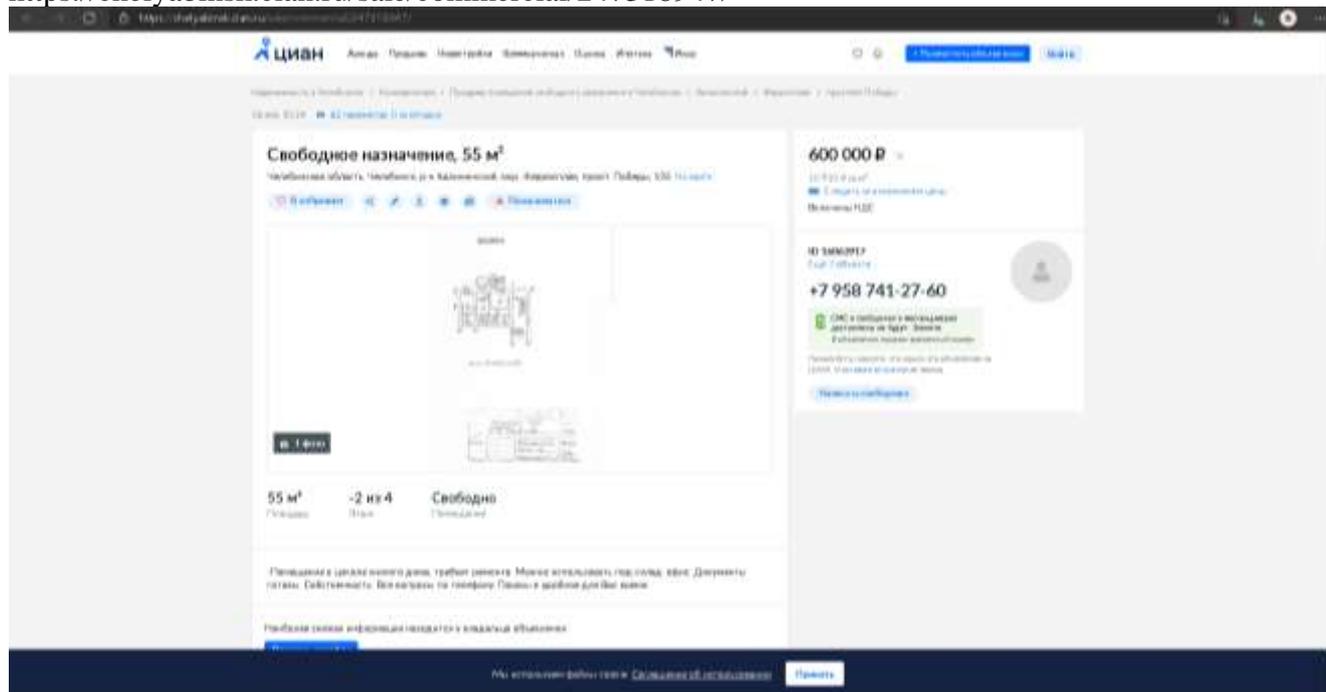




## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА**

**1. Нежилое помещение площадью 279,4 кв.м. по адресу: г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 110**

<https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/247318947/>



https://chelyabinsk.n1.ru/view/71628130/?open\_card\_kn

Продажи - Аренда - Новостройки - Журнал - Выб - Личный кабинет - Добавить объявление

Рекомендовано в Челябинске - Продажи - Коммерческая - Универсальные помещения

0 изображений 0 Подписки 0 Пользователи 0 Избранное

Создать закладки

### Продан универсальное помещение, Передовой переулок, 7

71628130 | 06.09.2018 | 40 | 11

**2 700 000 Р**  
(1 084 000 Р)

Передовой переулок - пер-н ДК - Снежин - Фрунзенский район - Челябинск

**Параметры**

Общая площадь: 179 м<sup>2</sup>  
Организованная: нет

**Агентство недвижимости**  
Dan Fomenko OOO  
74 объявлений  
Директор: Сергей  
**+7 922 743-52-66**  
Не отправляйте сообщения до покупки  
Получите больше информации в объявлении!  
Да Нет  
Не делайте  
Написать сообщение  
Попросить

Объявление о сайте

Продажи - Аренда - Новостройки - Журнал - Выб - Личный кабинет - Добавить объявление

Рекомендовано в Челябинске - Продажи - Коммерческая - Универсальные помещения

0 изображений 0 Подписки 0 Пользователи 0 Избранное

Создать закладки

### Продан универсальное помещение, Передовой переулок, 7

71628130 | 06.09.2018 | 40 | 11

**2 700 000 Р**  
(1 084 000 Р)

Передовой переулок - пер-н ДК - Снежин - Фрунзенский район - Челябинск

**Параметры**

Общая площадь: 179 м<sup>2</sup>  
Организованная: нет  
История: нет

Арт. 420312051 Предается коммерческое помещение с отдельным входом в Фрунзенском районе. Расположено до центра 10 км. Расстояние до РД Вокзал 15 минут. Удобная транспортная доступность, во любой точке города. Экологически благоприятно!  
Площадь: 179,0 кв.м.  
Вид объекта: Универсальное помещение  
Вид улицы: Соборная (Снеж. пер.)  
Число этажей: 4-й этаж (из 4-х)  
Пол: Паркетный (Дубовый)  
Отопление: С радиатором  
Электрическая мощность: 15 кВт  
Высота потолка: 2,7 м.  
Вход: 10м от перекр.  
Коммунальные услуги:  
Парковка: Соборная (1 машино место)  
От остановки общественного транспорта: 450 м от

Подобрать

**Агентство недвижимости**  
Dan Fomenko OOO  
74 объявления  
Директор: Сергей  
**+7 922 743-52-66**  
Не отправляйте сообщения до покупки  
Получите больше информации в объявлении!  
Да Нет  
Не делайте  
Написать сообщение  
Попросить

**Журнал**

10.09.2018 **Дорожные работы в центре Челябинска**  
10.09.2018 **Как выбрать район для покупки недвижимости в будущем**

10.09.2018 **Решение проблем с доставкой товаров на дом**

10.09.2018 **Как можно проверить, чтобы предотвратить дело в суде в случае взыскания по договору займа с участием юрлиц**

**Новости**

10.09.2018 **Требования к качеству ремонта помещений в многоквартирных домах**

10.09.2018 **Правила оформления ипотеки**

Объявление о сайте



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chelyabinsk-3014721812

The image shows two screenshots of a real estate listing on the website Domofond.ru. The listing is for a warehouse (склад) with an area of 162.4 m², located in Chelyabinsk, Russia. The price is listed as 2,700,000 R. The listing includes a main photograph of the interior of the warehouse, a smaller thumbnail gallery, and a detailed description. The description mentions that the warehouse is located in a business district and is suitable for various commercial purposes. The listing also includes contact information for the agent and a map showing the location of the property. The screenshots are taken from a desktop browser, showing the URL in the address bar and the website's navigation menu.

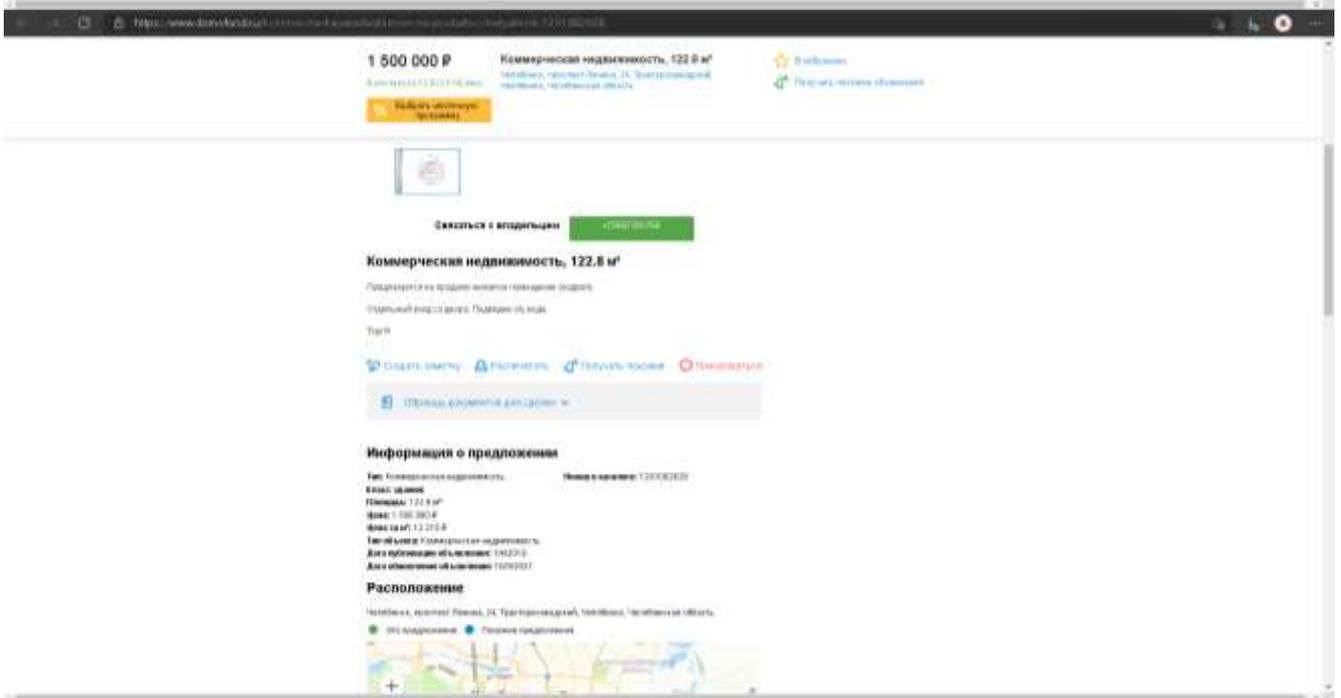
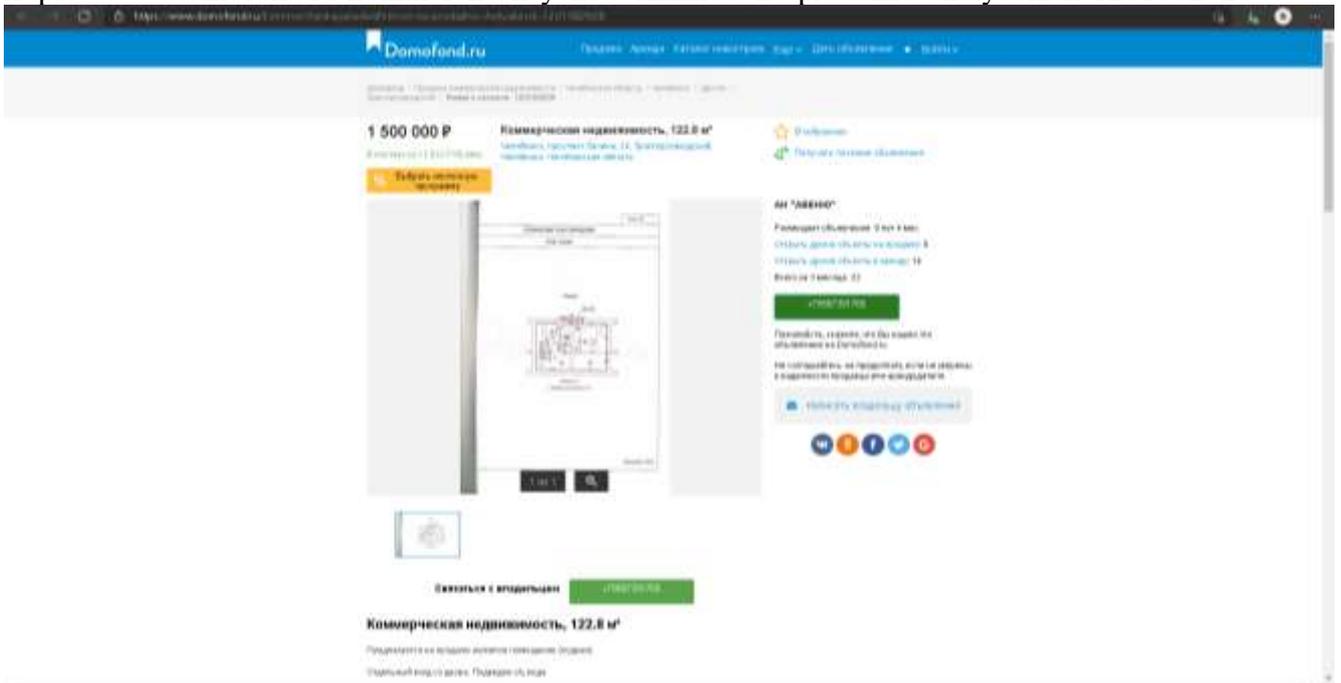
**2 700 000 Р** **Склад, 162.4 м²**  
Челябинск, Курганская улица, 15, Коммерческий, Челябинская область

**Склад, 162.4 м²**  
Рядом торговый центр, объект находится 162.4 м2. Три-четыре Парковочных места.

**Информация о предложении**  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Цена: 2 700 000 Р  
Площадь: 162.4 м²  
Этаж: 2 / 2  
Этаж: 2 / 2  
Тип объекта: Склад  
Дата публикации объявления: 10/11/2019  
Дата обновления объявления: 0/20/21

**Расположение**  
Челябинск, Курганская улица, 15, Коммерческий, Челябинск, Челябинская область

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chelyabinsk-1201082628



**2. Нежилое помещение площадью 200 кв.м. по адресу: г. Челябинск, Тракт Свердловский, д. 14-а**

[https://chelyabinsk.n1.ru/view/71427011/?open\\_card\\_kn](https://chelyabinsk.n1.ru/view/71427011/?open_card_kn)

**Продам универсальное помещение, Свердловский проспект, 12а** **5 900 000 Р**

3 кв. м. 0 кв. м. 0 кв. м.

Свердловский проспект, мкр. Цивильный, Кудряковский район, Челябинск, Оренбургская область

Параметры	Назначение помещения
Тип здания	интер. дом
Общая площадь	200 м <sup>2</sup>
Этаж	1
Однотипный ввод	есть
Парковка, количество мест	6-10
Одностороннее	2001
История	есть

Предлагается нежилое помещение 3-152м2 на второй производственной с Свердловского проспекта в мкр. Цивильный. Отдельные входы в здание с местом под парковку. Фасадные работы 100% выполнены, кровля в хорошем состоянии. Аккорд ордена охранных работ на месте. Помещение строится, готово для всех типовых инженерных и технологических сетей. Здание готово к сдаче, строительство ведется с соблюдением всех норм. По вопросам обращайтесь по телефону, указанному в объявлении.

**Журнал**

11 мар. В Челябинске утвердили план по развитию объектов недвижимости в бизнес-центре на 3,3 млн.

**Подобрать универсальное помещение**

https://chelyabinsk.n1.ru/view/71907772/?open\_card\_kn

Продажи - Аренда - Новостройки - Журнал - Выб - Личный кабинет - Добавить объявление

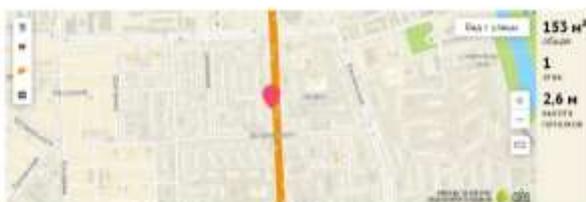
Реклама в Челябинске - Продажи - Коммерческая - Универсальные помещения



5 изображений | Поделиться | Показать карту | Показать фотогалерею

**Продам универсальное помещение, Свердловский проспект, 12** **6 100 000 Р**  
30 000 руб/мес

15 дн. | 0 просмотров | 40 40



Свердловский проспект - мкр.Центр - Курганский район - Челябинск

**Параметры**

Общая площадь: 153 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Высота потолков: 2,6 м

Средняя площадь: 40 м<sup>2</sup>

**Агентство недвижимости**  
Агентство ООО  
747 объявлений  
Евдженя Марин  
**+7 958 741-81-83**

Помощь в подборе недвижимости и оформлении документов  
Не гарантируем продажу до просмотра

Подтвердите информацию в объявлении?

Да  Нет

Не делалось

Написать объявлению

Написать объявлению

Объявление в избранном

Удобно ли вам искать недвижимость?

Удобно

Не очень удобно

Отправить

Написать объявлению

Продажи - Аренда - Новостройки - Журнал - Выб - Личный кабинет - Добавить объявление

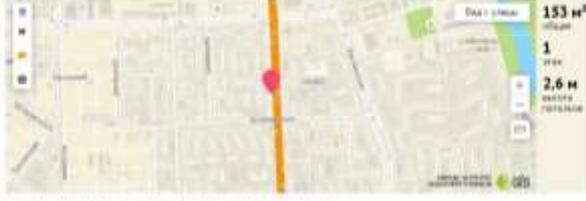
Реклама в Челябинске - Продажи - Коммерческая - Универсальные помещения



5 изображений | Поделиться | Показать карту | Показать фотогалерею

**Продам универсальное помещение, Свердловский проспект, 12** **6 100 000 Р**  
30 000 руб/мес

15 дн. | 0 просмотров | 40 40



Свердловский проспект - мкр.Центр - Курганский район - Челябинск

**Параметры**

Общая площадь: 153 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Высота потолков: 2,6 м

Средняя площадь: 40 м<sup>2</sup>

**Агентство недвижимости**  
Агентство ООО  
747 объявлений  
Евдженя Марин  
**+7 958 741-81-83**

Помощь в подборе недвижимости и оформлении документов  
Не гарантируем продажу до просмотра

Подтвердите информацию в объявлении?

Да  Нет

Не делалось

Написать объявлению

Написать объявлению

Объявление в избранном

Удобно ли вам искать недвижимость?

Удобно

Не очень удобно

Отправить

Написать объявлению

**Журнал**

Дом в центре Челябинска

Как выбрать квартиру в Челябинске

Узнать о новостройке

Выбор при покупке квартиры

Не стоит покупать, если продавец дома

**Новости**

11 мая - В Челябинске...

https://chelyabinsk.n1.ru/view/72223408/?open\_card\_kn

Продажи - Аренда - Недвижимость - Бизнес - Выб - Личный кабинет - Добавить объявление

Недвижимость в Челябинске - Продажа - Коммерческая - Инвестиционные предложения



5 изображений Подписаться Показать описание Добавить комментарий

**Продам универсальное помещение, Шагольская 1-й квартал, 6** **7 500 000 Р**  
8 кв. м 1 этаж 150 кв. м



150 м<sup>2</sup> общая площадь  
1 этаж  
2009 год постройки

Агентство недвижимости  
Дом 15, 000  
100 объявлений  
Александр  
**+7 994 400-19-34**  
Звоните Сибирскому агентству недвижимости в Челябинске  
Не отправляйте сообщения без просмотра

Получите эту информацию в объявлении?  
 Да  Нет  
 Не беспокоить  
Написать сообщение

Отзыв о сайте

**Продам универсальное помещение, Шагольская 1-й квартал, 6** **7 500 000 Р**  
8 кв. м 1 этаж 150 кв. м



150 м<sup>2</sup> общая площадь  
1 этаж  
2009 год постройки

Агентство недвижимости  
Дом 15, 000  
100 объявлений  
Александр  
**+7 994 400-19-34**  
Звоните Сибирскому агентству недвижимости в Челябинске  
Не отправляйте сообщения без просмотра

Получите эту информацию в объявлении?  
 Да  Нет  
 Не беспокоить  
Написать сообщение

**Параметры**

Эт. / этаж	капит. дом
Общая площадь	150 м <sup>2</sup>
Этаж	1
Мощность электросети	8 кВт
Отдельный вход	есть
Парковка, количество мест	1-5
Год постройки	2009
Отопление	есть

Предлагаю бизнесу (инвестиции) нежилое помещение (общая площадь 150,7 кв. м) (дополнительно площадь со стороны помещения +160 кв. м). Часть помещения занимает детский сад.

Здание имеет галерею/бульвары над крышей. Предлагаю со всем оборудованием. Удобная фундаментальная конструкция: просторный зал 53,2 кв. м, помещения от 2 кв. м. 7 санузлов. Удобная задняя парковка выезда. 15 мест для парковки с охраной, видеонаблюдение. Отдельная входная группа на задней стене из основной общественной территории. Возможность размещения рекламной конструкции.

**Журнал**

Дополнительно о фотографиях объявления

Как лучше разместить объявление? Лучшие предложения в Челябинске

Купите на аукционе 1 объявление при покупке нескольких объявлений

Что можно проверить, чтобы избежать проблем при покупке недвижимости?

**Новости**

12 мая: Матчи Еврофинала стали частью

Отзыв о сайте

https://chelyabinsk.n1.ru/view/72495987/?open\_card\_kn

**Продам универсальное помещение, Красного Урала, 4** **8 300 000 Р**  
4134700P

17 мар. Общ. площадь: 190 м²

**Параметры**

Общая площадь	190 м²
Удаленный вид	нет

**Актually недвижимость**  
Урале: 107 514 000 руб.  
210 объектов  
Связь: **+7 958 763-49-30**

Помощь в подборке недвижимости и подборке объектов.  
На странице продавца доступен документ.

Помощь в подборке недвижимости.  
 Да  Нет

Не доставлено

Написать сообщение

**Продам универсальное помещение, Красного Урала, 4** **8 300 000 Р**  
4134700P

29 мар. Общ. площадь: 190 м²

**Параметры**

Общая площадь	190 м²
Удаленный вид	нет

Предлагается коммерческое помещение, которое находится в центральном районе города. В данный момент в нем располагается универсальный зал и студия красоты. Продаются также бизнес.

Вы можете приобрести данное помещение для ведения собственного бизнеса, для продолжения ведения текущего бизнеса, или для покупки помещения для сдачи в аренду.

Ждем вас на просмотр!

Наблюдать за объектом: 1000410P

**Подобрать универсальное помещение**

Поставьте галочку и мы свяжемся с вами в ближайшее время

Общая площадь	Состояние	на объект
---------------	-----------	-----------

**Журнал**

Дополнительные материалы по объекту

Как выбрать универсальное помещение в будущем

Решить не стоит задачу? Почему? Узнайте, почему не удалось подобрать недвижимость.

Мы поможем подобрать универсальное помещение для вас и вашего бизнеса. Мы поможем подобрать универсальное помещение для вас и вашего бизнеса. Мы поможем подобрать универсальное помещение для вас и вашего бизнеса.

**Новости**

https://chelyabinsk.n1.ru/view/72223392/?open\_card\_kn

Продажи - Аренда - Коммерческие - Услуга - Другое

Посмотреть в Челябинске - Продажи - Коммерческие - Универсальное помещение



1 фото | Поделиться | Показать карту | Добавить в избранное

**Продам универсальное помещение, Шагольская 1-й квартал, 6** **7 500 000 Р**  
или 875 руб/м²

1 этаж | Ст. 0м² | Площадь: 160 м²



ул. Шагольская 1-й квартал | пер. в Двиг. | Курганский район | Челябинск

**Параметры**

Тип здания	многоквартирный дом
Общая площадь	160 м²

**Агентство недвижимости**  
Договор: 15-0000  
100 объектов  
Александр  
**+7 994 400-19-34**

Земельный участок в собственности и СНС не зарегистрированы  
По умолчанию принадлежит дольщику

Посмотреть информацию о объекте

Не добавлено

Написать сообщение



ул. Шагольская 1-й квартал | пер. в Двиг. | Курганский район | Челябинск

**Параметры**

Тип здания	многоквартирный дом
Общая площадь	160 м²
Этаж	1
Мощность электросети	8 кВт
Одальний вход	есть
Переход, лестница на этаж	1/5
Подпол	2000
Интернет	есть

**Агентство недвижимости**  
Договор: 15-0000  
100 объектов  
Александр  
**+7 994 400-19-34**

Земельный участок в собственности и СНС не зарегистрированы  
По умолчанию принадлежит дольщику

Посмотреть информацию о объекте

Не добавлено

Написать сообщение

**Журнал**

Здесь собраны все объекты, которые вы просматривали

Раньше вы просматривали объекты в Челябинске, Челябинской области, Челябинской области

Купите на выгодных условиях квартиру в Челябинске

Идеально для аренды, инвестиций, бизнеса

Не нашли подходящий объект? Мы поможем вам найти идеальный вариант для вас и вашего бизнеса

**Новости**

12 мар. Местный предприниматель успешно защитил свои интересы в суде и выиграл дело

11 мар. В Челябинске стартовала акция «Сделай добро»

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ  
ОЦЕНЩИКА**



66	Код по ОКВЭД	74.90.21
67	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
68	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости отдельных материальных объектов (платеж)
69	Прочие сведения	Выставлен в реестр
70	Код по ОКВЭД	74.90.2
71	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
72	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости (оценочная деятельность), кроме аукцион, связанной с движимым имуществом или структурами
73	Прочие сведения	Выставлен в реестр
74	Код по ОКВЭД	73.20.1
75	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
76	Наименование вида деятельности	Услуги в области архитектуры
77	Прочие сведения	Выставлен в реестр
78	Код по ОКВЭД	71.20.2
79	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
80	Наименование вида деятельности	Службы-выставщики деятельности
81	Прочие сведения	Выставлен в реестр
82	Код по ОКВЭД	71.20
83	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
84	Наименование вида деятельности	Телематрица испытание, исследование, анализа и сертификация
85	Прочие сведения	Выставлен в реестр
86	Код по ОКВЭД	80.31.32
87	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
88	Наименование вида деятельности	Услуги в области посреднических услуг при покупке и продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
89	Прочие сведения	Выставлен в реестр
90	Код по ОКВЭД	80.31.51
91	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
92	Наименование вида деятельности	Транспортные посреднические услуги при сдаче в аренду движимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
93	Прочие сведения	Выставлен в реестр
94	Код по ОКВЭД	58.31.31
95	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
96	Наименование вида деятельности	Предоставление консультационных услуг при организации малого и среднего бизнеса за вознаграждение или на договорной основе
97	Прочие сведения	Выставлен в реестр
98	Код по ОКВЭД	80.31
99	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
100	Наименование вида деятельности	Оценка рисков в области
101	Прочие сведения	Выставлен в реестр
102	Код по ОКВЭД	67.02.2
103	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
104	Наименование вида деятельности	Деятельность по обслуживанию и поддержке компьютерных систем
105	Прочие сведения	Выставлен в реестр
106	Код по ОКВЭД	85.20
107	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
108	Наименование вида деятельности	Деятельность по сдаче услуг в области бухгалтерского учета, консалтинга, финансового аудита, по налоговому консультированию
109	Прочие сведения	Выставлен в реестр
110	Код по ОКВЭД	80.10
111	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
112	Наименование вида деятельности	Деятельность в области права
113	Прочие сведения	Выставлен в реестр

Сведения о заявителе при подаче вида деятельности

114	Вид заявителя	Иностранец ЮП, ФЛ
115	Имя	Давыд Лаврентий Феофанович
116	Имя	МЛЕПЕЦ П В
117	Семство	ДАМТРАЙ
118	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	760601123986
119	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	760601123986

Сведения о документах, представляемых для внесения данных заявителя в Единый государственный реестр юридических лиц

120	Наименование документа	Р11091 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮП
121	Дата документа	04.11.2017
122	Дата документа	04.11.2017
123	Дата документа	04.11.2017
124	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
125	Дата документа	04.11.2017
126	Дата документа	04.11.2017
127	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮП
128	Дата документа	04.11.2017
129	Дата документа	04.11.2017
130	Дата документа	04.11.2017
131	Наименование документа	УСТАВ ЮП
132	Дата документа	04.11.2017
133	Дата документа	04.11.2017
134	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
135	Дата документа	04.11.2017
136	Дата документа	04.11.2017
137	Дата документа	04.11.2017

Лист заявления выдан начальным органом  
 (подпись) \_\_\_\_\_ 2017 года (подпись) \_\_\_\_\_  
 Заместитель начальника \_\_\_\_\_  
 Руководитель территориальной службы по государственному реестру юридических лиц  
 Челябинская область, Миасский район, с/пос. Чкаловское



Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**"УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА"**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН

1 1 7 7 4 5 6 0 9 7 4 7 7

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

14.11.2017

*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой  
службы по Советскому району г. Челябинска**

7 4 5 1

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП

7 4 5 1 4 2 9 8 0 7 / 7 4 5 1 0 1 0 0 1

Заместитель начальника Инспекции Федеральной  
налоговой службы по Тракторозаводскому району  
г. Челябинска



К. С. Рудаков



ООО «Страховая компания Екатеринбург»,  
Лицензии СМ №0574, СА №0574 выданные Банком России  
620014, г. Екатеринбург, ул. Урицкого, д. 7,  
тел. +7 (343) 21-42-888, ssk@ske1.ru, www.ske1.ru

**Екатеринбург**  
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

**ПОЛИС № 000032**  
**СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящий Полис выдан Страхователем в подтверждение того, что в соответствии с Правилами ООО «СК Екатеринбург» № 24 «Страхование гражданской ответственности оценщиков» (далее – Правила, Правила страхования) в редакции от 10 декабря 2009 г. (в электронном виде на сайте <https://www.ske1.ru>), с ним заключен договор страхования ответственности оценщика, а также с учетом требований «Базового стандарта совершения страховыми организациями операций на финансовом рынке» и «Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей страховых услуг» (далее – Базовые стандарты).

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Застрахованного), связанные с его обязанностью в порядке, установленном Гражданским законодательством РФ, возместить ущерб, причиненные третьим лицам (физическим или юридическим лицам – потребителям услуг Страхователя (Застрахованного) в процессе выполнения Страхователем (Застрахованным) оценочной деятельности.

Страхователь	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА»		
Адрес Страхователя	454087, г. Челябинск, Ул. Карла Маркса д. 36 пом. 2	тел. +79026186945	
Застрахованный	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА»		
Адрес Застрахованного	454087, г. Челябинск, Ул. Карла Маркса д. 36 пом. 2	тел. +79026186945	

Страховые риски	Страховая сумма (руб.)	Лимит ответственности (руб.)	Франшиза (анд, % или руб.)	Тариф (%)	Страховая премия (руб.)
Причинение убытков Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, действиям (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения убытков	5 000 000,00	5 000 000,00		0,14	7 000,00
Причинение имущественного вреда (ущерба) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном Страхователем	5 000 000,00	5 000 000,00		0,20	10 000,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>17 000,00</b>

Дополнительные расходы	Страховая сумма (руб.)	Тариф (%)	Страховая премия (руб.)
Разумные и целесообразно понесенные расходы (издержки) по судопроизводству (оплата услуг представителя в судебных органах, экспертов и т.п.), которые Страхователь понес в результате рассмотрения исковых заявлений, предъявленных к нему в связи с его оценочной деятельностью, и письменно согласованные со Страховщиком			

Итого страховая премия по договору: 17 000 (Семнадцать тысяч) руб. 00 коп.

Получен первый взнос 17 000 (Семнадцать тысяч) руб. 00 коп.

«12» ноября 2019 г. безналичным перечислением, п/п № 92.

Порядок уплаты страховой премии в рассрочку:

Взнос	1-й	2-й		
Сумма, руб.	17 000,00			В случае неуплаты очередного страхового взноса в оговоренные сроки договор страхования прекращает свое действие
Срок уплаты	12.11.2020			

Срок действия договора страхования	Начало действия договора страхования	Окончание действия договора страхования
12 месяцев	00 ч.00 мин. «24-ноября 2020 г.	24 ч.00 мин. «23-ноября 2021 г.

**Особые условия**

Страхователь, настоящим подтверждает свое согласие на обработку своих персональных данных, а также, являясь представителем застрахованного (выгодоприобретателя), подтверждает их согласие на обработку их персональных данных, указанных в настоящем договоре (полисе) страхования (далее – договор страхования), в т.ч. в заявлении на страхование и в приложениях к нему, ООО «СК Екатеринбург» (адрес юридического лица: 620014, г. Екатеринбург, ул. Урицкого, дом № 7, офис № 60), и разрешает обработку таких персональных данных третьими лицами, оказывающими услуги по поручению ООО «СК Екатеринбург». Полный перечень таких лиц указан на сайте ООО «СК Екатеринбург» в сети Интернет [http://www.ske1.ru/ru\\_kontrol/ksenz/personaldata\\_data/ru/privacy/](http://www.ske1.ru/ru_kontrol/ksenz/personaldata_data/ru/privacy/).

Доверенность  
На основании Доверенности № 554 от 11.11.2020 г.

Представитель Страховщика  
  
/Кочкин А.С.  
подпись Филиппов И.О.  
М.П.

Страхователь с Правилами № 24 ознакомлен, с условиями Полиса и порядком страховой выплаты согласен. Правила страхования (Выписку из Правил) № 24 в печатном виде получил. Информацию согласно требованиям Базовых стандартов предоставления

Страхователь  
  
/Мелентьев Д.С.  
подпись Филиппов И.О.  
М.П.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013924-1« 11 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

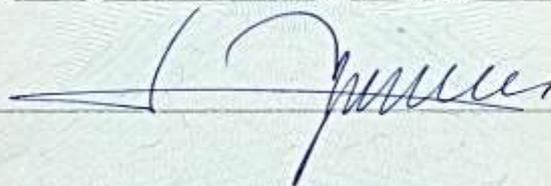
выдан

Ганенко Игорю Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 11 » июля 20 18 г. № 78

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » июля 20 21 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№8191R/776/00203/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №8191R/776/00203/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: оценщик **Ганенко Игорь Анатольевич**  
Местонахождение: 454000, г Челябинск, ул. Молодогвардейцев, 68, кв.180  
ИНН 744704438770
- Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
- Лимит ответственности на один страховой случай:** 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей.
- Франшиза:** не установлена.
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «27» сентября 2020г и действует до «26» сентября 2021г включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



И.В.Константинов/

**Страхователь:**

 И.А.Ганенко/

Место и дата выдачи полиса:  
г Челябинск  
«16» сентября 2020г



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

5 апреля 2012 г.

*Дата*

№ 2818-12

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Ганенко Игорь Анатольевич**

Паспорт 75 07 №097839 выдан

*(Ф.И.О. оценщика)*

Отделом УФМС России по Челябинской области в Калининском районе гор. Челябинска

29.08.2007

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 409462

28.09.2001

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной подготовке)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 60

от « 22 сентября 2006 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность государственного лица*

Петровская Е.В.

*(Ф.И.О.)*



Москва



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10  
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25  
arfo@sroarfo.ru  
sroarfo.ru

## ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

10.08.2020 №26-08/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ганенко Игоря Анатольевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Ганенко Игорь Анатольевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

22.09.2006 г. за регистрационным № 60

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 015324-2 от 26.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 26.10.2021

Номер 013924-1 от 11.07.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 11.07.2021

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.08.2020

Дата составления выписки 10.08.2020

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

Исп.: Ходоровский Г.В.

Тел.: 8 (495) 221-04-25 доб. 706



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 409462

Настоящий диплом выдан Иванову И.И.  
Иванову Ивану Ивановичу

в том, что он(а) с 5 февраля 2017 г. по 28 сентября 2017 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Мехотрастева  
институте повышения квалификации и переподготовки  
руководителей кадров и специалистов Федеральной государственной  
научной организации "Векталов"  
в программе "Профессиональная сфера и экспертиза  
объектов и прав собственности" Специализация  
"Сфера стоимости предприятий (бизнес)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 сентября 2017

удостоверяет право (соответствие квалификации) Иванов

Иванов Иван Иванович

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная  
сфера и экспертиза объектов и прав собственности  
Специализация "Сфера стоимости предприятий (бизнес)"



Иванов Иван Иванович

Диплом является государственными документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2539