



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО "Инвест Проект"

А.Н. Гурьев

12 марта 2024 г.



## **ОТЧЕТ № НД2788-24-3**

об оценке недвижимого и движимого имущества,  
принадлежащего на праве собственности  
АО "РОСПЕЧАТЬ"

Отчет составлен в двух томах

### **Том 1**

об оценке недвижимого имущества

**Заказчик:**

АО "РОСПЕЧАТЬ"

**Исполнитель:**

ООО "Инвест Проект"

**Дата оценки:** 07.02.2024

**Дата составления отчета:** 12.03.2024

## СОДЕРЖАНИЕ

*Том 1: об оценке объектов недвижимого имущества*

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>7</b>
<b>3. СВЕДЕНИЕ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b> .....	<b>9</b>
3.1. Сведения о Заказчике оценки.....	9
3.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	9
3.3. Сведения об Оценщиках, подписавших Отчет об оценке .....	10
3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор .....	10
3.5. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах .....	10
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>14</b>
5.1. Предпосылки стоимости .....	15
<b>6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b> .....	<b>16</b>
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных .....	16
6.2. Сведения о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки .....	17
6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемых объектов, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	17
6.4. Фотографии Объекта оценки .....	26
6.5. Анализ местоположения Оцениваемых объектов .....	32
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ</b> .....	<b>37</b>
7.1. Анализ НЭИ для земельного участка как условно свободного .....	39
7.2. Анализ НЭИ для земельного участка как застроенного .....	42
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ</b> .....	<b>44</b>
8.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки .....	44
8.2. Социально-экономическое положение Челябинской области за январь-ноябрь 2023 г.....	54
8.3. Обзор рынка оцениваемых объектов .....	55
8.3.1. Определение сегментов рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	55
8.3.2. Участники рынка недвижимости .....	59
8.3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Челябинской области, итоги 2023 года .....	59
8.3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты.....	65

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	75
8.5. Оценка ликвидности .....	76
<b>9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>78</b>
9.1. Этапы проведения оценки.....	78
9.2. Подходы к оценке.....	78
9.3. Выбор подходов и методов к оценке недвижимого имущества .....	88
<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>91</b>
10.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода .....	91
10.1.1. Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода .....	92
10.1.2. Заключение о рыночной стоимости объектов, полученной в рамках сравнительного подхода .....	107
10.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода.....	108
10.2.1. Анализ договоров аренды .....	108
10.2.2. Методология доходного подхода .....	109
10.2.3. Потенциальный валовой доход .....	123
10.2.4. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода.....	125
10.2.5. Заключение о рыночной стоимости объектов, полученной в рамках доходного подхода.....	126
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>127</b>
<b>12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>132</b>
<b>13. ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>133</b>
<b>14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>136</b>
<b>15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>138</b>
15.1. Нормативные документы .....	138
15.2. Справочная литература.....	138
15.3. Методическая литература.....	138
<b>16. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....</b>	<b>139</b>
<b>17. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>142</b>
<b>18. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА .....</b>	<b>151</b>
<b>19. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ</b>	<b>179</b>

**Том 2:** об оценке объектов движимого имущества

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

### Основные факты и выводы

<b>Номер Отчета об оценке</b>	НД2788-24-3
<b>Дата составления Отчета</b>	12 марта 2024
<b>Дата оценки</b>	07 февраля 2024
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор № НД2788-24-3 на проведение оценки имущества от 07.02.2024 г.
<b>Объект оценки и информация, идентифицирующая его<sup>1</sup></b>	<p>Объекты недвижимого и движимого имущества:</p> <p>1. Нежилое здание, с кадастровым номером 74:36:0515005:1901, площадью 5 755,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10</p> <p>Неотделимые улучшения, расположенные в здании:</p> <p>1. Подъемный стол 3 сп 1 № 36</p> <p>2. Стол подъемный ЗСП1В (ENERGOPOLE SJ1-3.4)</p> <p>3. Насос K20-30</p> <p>4. Прожектор д зд</p> <p>5. Система видеонаблюдения 2010г</p> <p>6. Лифты грузовые</p> <p>7. Лифты пассажирские</p> <p>8. Автоматическая пожарная сигнализация (2010)</p> <p>9. Коммутатор</p> <p>10. Ворота секционные промышленные 1500x2000</p> <p>11. Комплект- подъемно-секционных ворот (инв.№011403154)</p> <p>12. Комплект подъемно-секционных ворот прм назначения (Инв.№011403155)</p> <p>13. Комплект секционных ворот</p> <p>14. Мини АТС – 3 шт</p> <p>15. Слаботочная сеть компьютерная и телефонная для склада</p> <p>16. Тепловая завеса PWZ 60-35 W2/2,5</p> <p>17. Тепловая завеса PWZ 60-35 W2/2,5 /2</p> <p>18. Тепловая завеса PWZ 90-50 W2/3(1)</p> <p>19. Тепловая завеса PWZ 90-50 W2/3(2)</p> <p>20. Тепловая завеса WRW 90-50/45-4D/1</p> <p>21. Тепловая завеса WRW 90-50/45-4D/2</p> <p>2. Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515005:14, площадью 5908,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10</p> <p>Сооружения и оборудование, расположенные на земельном участке</p> <p>1. Ворота железные на КПП</p> <p>2. Шлагбаум Guard4000 CAME (Италия) /2013</p> <p>3. Шлагбаум автоматический в количестве 2 ед.</p> <p>4. Трансформаторная подстанция (ТП1078)</p> <p>5. Нежилое помещение (доля 1/2) – овощехранилище площадью 251,8 кв.м.</p>
	<p>Имущественные права: право собственности на объект оценки принадлежит АО «РОСПЕЧАТЬ».</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности.</p> <p>Ограничения и обременения оцениваемых прав: оценку провести без учета ограничений и обременений</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства
<b>Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>дата оценки – 07.02.2024;</li> <li>предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование;</li> <li>характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li> </ul>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Отсутствуют
<b>Рыночная стоимость недвижимого имущества, полученная при применении различных подходов, руб. с учетом НДС и округления:<sup>2</sup></b>	
• Затратный подход, руб.	Не применялся

<sup>1</sup> В рамках данного Тома произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости. Описание и расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества представлен в Томе 2 настоящего Отчета

<sup>2</sup> Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, 149, операции по реализации земельных участков праве собственности не облагаются НДС.



• Сравнительный подход, руб.	208 157 000
• Доходный подход, руб.	156 920 000
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб.<sup>3</sup>:</b>	
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС</b>	182 538 500
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС</b>	158 504 264

*Источник информации: Договор № НД2788-24-3 на проведение оценки имущества от 07 февраля 2024 г., данные Заказчика, расчеты Оценщика*

<sup>3</sup> Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, 149, операции по реализации земельных участков праве собственности не облагаются НДС.

Табл. 1.2

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки<sup>4</sup>**

Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС и округления	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Объекты недвижимого и движимого имущества, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10	<b>182 538 500</b>	<b>158 504 264</b>
В том числе^		
Нежилое здание, с кадастровым номером 74:36:0515005:1901, площадью 5 755,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10	140 208 158	116 840 132
Нежилое помещение (доля 1/2) – овощехранилище площадью 251,8 кв.м	602 114	501 761
Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515005:14, площадью 5908,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10	38 333 085	38 333 085
1. Подъемный стол 3 сп 1 № 36	451 721	376 434
2. Стол подъемный ЭСП1В (ENERGOPOLE SJ1-3.4)	156 298	130 248
3. Насос K20-30	5 825	4 854
4. Прожектор д зд	522 336	435 280
5. Система видеонаблюдения 2010г	103 834	86 528
6. Лифты грузовые	84 466	70 388
7. Лифты пассажирские	111 612	93 010
8. Автоматическая пожарная сигнализация (2010)	375 123	312 603
9. Коммутатор	17 703	14 753
10. Ворота секционные промышленные 1500x2000	48 879	40 733
11. Комплект- подъемно-секционных ворот (инв.№011403154)	33 049	27 541
12. Комплект подъемно-секционных ворот прм назначения (Инв.№011403155)	33 050	27 542
13. Комплект секционных ворот	26 787	22 323
14. Мини АТС – 3 шт	389 291	324 409
15. Слаботочная сеть компьютерная и телефонная для склада	361 882	301 568
16. Тепловая завеса PWZ 60-35 W2/2,5	54 062	45 052
17. Тепловая завеса PWZ 60-35 W2/2,5 /2	54 062	45 052
18. Тепловая завеса PWZ 90-50 W2/3(1)	93 615	78 013
19. Тепловая завеса PWZ 90-50 W2/3(2)	93 615	78 013
20. Тепловая завеса WRW 90-50/45-4D/1	54 830	45 692
21. Тепловая завеса WRW 90-50/45-4D/2	54 830	45 692
1. Ворота железные на КПП	50 794	42 328
2. Шлагбаум Guard4000 SAME (Италия) /2013	28 947	24 123
3. Шлагбаум автоматический в количестве 2 ед.	40 982	34 152
4. Трансформаторная подстанция (ТП1078)	147 550	122 958

Источник информации: расчеты Оценщика

**Генеральный директор**  
ООО "Инвест Проект"  
**Гурьев А.Н.**



12 марта 2024 г.

**Дипломированный оценщик**  
(диплом ПП № 687580 от 30.06.2004),  
член саморегулируемой организации оценщиков  
Ассоциации "СОЮЗ"  
(номер по реестру 1423 от 30.12.2022)  
**Маслов Д.И.**

12 марта 2024 г.

<sup>4</sup> Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, 149, операции по реализации земельных участков праве собственности не облагаются НДС

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

### Информация, содержащаяся в задании на оценку

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки<sup>5</sup></b>	<p>Объекты недвижимого и движимого имущества:</p> <p>1. Нежилое здание, с кадастровым номером 74:36:0515005:1901, площадью 5 755,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10</p> <p>Неотделимые улучшения, расположенные в здании:</p> <p>1. Подъемный стол 3 сп 1 № 36</p> <p>2. Стол подъемный ЗСП1В (ENERGOPOLE SJ1-3.4)</p> <p>3. Насос K20-30</p> <p>4. Прожектор д зд</p> <p>5. Система видеонаблюдения 2010г</p> <p>6. Лифты грузовые</p> <p>7. Лифты пассажирские</p> <p>8. Автоматическая пожарная сигнализация (2010)</p> <p>9. Коммутатор</p> <p>10. Ворота секционные промышленные 1500x2000</p> <p>11. Комплект- подъемно-секционных ворот (инв.№011403154)</p> <p>12. Комплект подъемно-секционных ворот прм назначения (Инв.№011403155)</p> <p>13. Комплект секционных ворот</p> <p>14. Мини АТС – 3 шт</p> <p>15. Слаботочная сеть компьютерная и телефонная для склада</p> <p>16. Тепловая завеса PWZ 60-35 W2/2,5</p> <p>17. Тепловая завеса PWZ 60-35 W2/2,5 /2</p> <p>18. Тепловая завеса PWZ 90-50 W2/3(1)</p> <p>19. Тепловая завеса PWZ 90-50 W2/3(2)</p> <p>20. Тепловая завеса WRW 90-50/45-4D/1</p> <p>21. Тепловая завеса WRW 90-50/45-4D/2</p> <p>2. Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515005:14, площадью 5908,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10</p> <p>Сооружения и оборудование, расположенные на земельном участке</p> <p>1. Ворота железные на КПП</p> <p>2. Шлагбаум Guard4000 CAME (Италия) /2013</p> <p>3. Шлагбаум автоматический в количестве 2 ед.</p> <p>4. Трансформаторная подстанция (ТП1078)</p> <p>5. Нежилое помещение (доля 1/2) – овощехранилище площадью 251,8 кв.м.</p>
	<p>Имущественные права: право собственности на объект оценки принадлежит АО «РОСПЕЧАТЬ».</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности.</p> <p>Ограничения и обременения оцениваемых прав: оценку провести без учета ограничений и обременений</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства
<b>Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки – 07.02.2024;</li> <li>• предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование;</li> <li>• характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li> </ul>
<b>Дата оценки</b>	07.02.2024
<b>Специальные допущения, известные на момент составления задания на оценку</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено

<sup>5</sup> В рамках данного Тома произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости. Описание и расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества представлен в Томе 2 настоящего Отчета

<p><b>Иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку</b></p>	<p>Общие допущения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения работ по оценке.</li> <li>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на выполнение работ по оценке.</li> <li>Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки.</li> <li>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что цена сделки будет равна указанной в Отчете об оценке.</li> </ul> <p>Оценщики вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, которые обязуются указать в Отчете об оценке.</p>
<p><b>Ограничения оценки</b></p>	<p>Отсутствуют</p>
<p><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b></p>	<p>Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика</p>
<p><b>Форма составления отчета об оценке</b></p>	<p>На бумажном носителе и в форме электронного документа. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке, как совокупности всех частей</p>
<p><b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b></p>	<p>Принимается в соответствии с ФСО №7, ФСО №10</p>
<p><b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b></p>	<p>Не требуется</p>
<p><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо Заказчика</b></p>	<p>АО «РОСПЕЧАТЬ»</p>
<p><b>Формы представления итоговой стоимости</b></p>	<p>Результат оценки представлен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>в виде величины рыночной стоимости объекта оценки; <ul style="list-style-type: none"> <li>валюта – рубли Российской Федерации</li> </ul> </li> <li>без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</li> </ul>
<p><b>Специфические требования к отчету об оценке</b></p>	<p>Не предусмотрены</p>
<p><b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b></p>	<p>Не требуется</p>

Источник информации: Приложение №1 к Договору № НД2788-24-3 на проведение оценки имущества от 07 февраля 2024 г., Приложение №2 к Договору № НД2788-24-3 на проведение оценки имущества от 07 февраля 2024 г.

### 3. СВЕДЕНИЕ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Табл. 3.1

##### Описание сведений о Заказчике оценки

Полное наименование с указанием организационно-правовой формы	Непубличное акционерное общество «Распространения, обработки, сбора печати Челябинской области»
Сокращенное наименование	АО «РОСПЕЧАТЬ»
Место нахождения юридического лица	Челябинская область, г.о. Челябинский, вн.р-н Центральный
Юридический адрес	454092, Челябинская область, Челябинск город, Худякова улица, 10
ОГРН	1027403902756
Дата присвоения ОГРН	31.12.2002
ИНН/КПП	7453020061/ 745301001
Расчетный счет	407028101230000082
Банк	АО «АЛЬФА-БАНК», филиал «Новосибирский»
Корр. счет	3010181060000000774
БИК	045004774

Источник информации: данные Заказчика

#### 3.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Табл. 3.2

##### Описание сведений о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект"
Сокращенное наименование	ООО "Инвест Проект"
Юридический адрес	142455, Московская обл., г. Ногинск, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
Адрес местонахождения	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
ОГРН	1055005937953
Дата присвоения ОГРН	15 декабря 2005 г.
Банковские реквизиты	ИНН/КПП: 5031064998/503101001; Р/с 40702810440020010310; Кор./сч. 3010181040000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва; БИК 044525225
Номер телефона/факс	8 (495) 787-98-24
Адрес электронной почты	info@cgip.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Полис страхования № 0991R/776/90036/21 от 15.06.2021, страховщик АО "АльфаСтрахование". Срок действия договора страхования – с 26.07.2021 по 25.07.2024. Общая страховая сумма 1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) руб.

Источник информации: данные Исполнителя

### 3.3. Сведения об Оценщиках, подписавших Отчет об оценке

Табл. 3.3

#### Описание сведений об Оценщике, подписавшем Отчет об оценке

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Маслов Дмитрий Игоревич
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	член саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциации "СОЮЗ" Номер по реестру 1423 от 30.12.2022 Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Московский международный институт экономики, информатики, финансов и права Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687580 от 30.06.2004, рег. номер 210
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Полис № 434/2023/СП134/765 от 04.12.2023, ПАО СК "Росгострах", срок действия с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 31 000 000 (Тридцать один миллион рублей 00 копеек)
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: "Оценка недвижимости" № 019915-1 от 31.05.2021</li> <li>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: "Оценка движимого имущества" № 028195-2 от 18.08.2021</li> </ul>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности, лет</b>	С 2004 года
<b>Местонахождение</b>	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
<b>Адрес электронной почты</b>	info@cgip.ru
<b>Контактный телефон</b>	8 (495) 787-98-24

Источник информации: данные Оценщика

### 3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или Кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является Кредитором или страховщиком Оценщика.

Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки, не допускалось.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

### 3.5. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Табл. 3.4

#### Описание сведений об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

<b>Наименование организации/ФИО специалиста</b>	Не привлекались
<b>Квалификация привлекаемых специалистов</b>	
<b>Степень участия привлекаемых специалистов</b>	
<b>Обоснование необходимости привлечения</b>	

Источник информации: данные Исполнителя

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предположений стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Настоящий отчет подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующее изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете об оценке.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете об оценке.

5. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта)

фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

12. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

13. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

14. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки и материалы фотофиксации, переданные Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

15. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику вследствие использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием виновных неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости Объекта оценки.

16. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

17. При проведении оценки оценщики использовали общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые значения.

18. В рамках данного Отчета Оценщик использовал материалы фотофиксации объекта оценки, предоставленные Заказчиком, и исходит из предположения, что они актуальны на дату проведения оценки.

19. Согласно заданию на оценку, рыночная стоимость оцениваемых объектов определяется без учета ограничений и обременений.

20. Площадь административного здания согласно выписке из ЕГРН составляет 5755,2 кв.м. Согласно технической документации, площадь помещений в здании изменилась в результате проведенной реконструкции. Площадь здания согласно техническому паспорту составляет 5 924,9 кв.м. Согласно решению Арбитражного суда Челябинской области от 18.04.2023 по делу №А76-36957/2022 признать за "Непубличное акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области", ИНН 7453020061 право собственности на нежилое здание площадью 5 924,9 кв.м. Таким образом, в рамках данного Тома площадь здания в описании объекта принимается равной 5 755,2 кв.м (согласно выписке из ЕГРН), а в рамках расчета рыночной стоимости объекта общая площадь принимается Оценщиком согласно заданию на оценку, данным технического паспорта, данным решения суда равной 5 924,9 кв.м (как фактическая площадь объекта).



21. Согласно Пояснительной записке № 2602/21 от 26.02.2024 г. на земельном участке с кадастровым № 74:36:0515005:14, принадлежащем АО «РОСПЕЧАТЬ», расположены объекты недвижимости (здания, помещения), принадлежащие третьим лицам. Данные объекты недвижимости представляют собой надстройки, пристройки к зданию с кадастровым № 74:36:0515005:1901, принадлежащему АО «РОСПЕЧАТЬ». Указанные объекты, принадлежащие третьим лицам, не входят в состав объекта оценки. Согласно заданию на оценку, а также выписке из ЕГРН, объектом оценки является земельный участок с кадастровым номером: 74:36:0515005:14 площадью 5908 кв.м; выделение части земельного участка под использованием объектов, входящих в состав объекта оценки, и объектов, принадлежащих третьим лицам, которые не входят в состав объекта оценки, невозможно в виду отсутствия необходимой информации.

22. Выписка из ЕГРН/свидетельство о государственной регистрации права на объект "Нежилое помещение (доля 1/2) - овощехранилище площадью 251,8 кв.м" Заказчиком не предоставлены. Права на рассматриваемый объект приняты Оценщиком согласно информационному письму №1908 от 14.09.2001 г. (см. раздел 19 "ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ", стр.325).

23. В состав объекта оценки входят объекты движимого и недвижимого имущества. Согласно заданию на оценку объект "Трансформаторная подстанция (ТП1078)" отнесен к объектам движимого имущества. Фактически объект является сооружением вспомогательного назначения, предназначен для выполнения функций электроснабжения административного здания АО «РОСПЕЧАТЬ». Согласно акту об осуществлении технологического присоединения №0101798-ЧЭ/ЧГЭС от 01.08.2017 г. к трансформаторной подстанции подключены иные объекты, которые не входят в состав объекта оценки и не являются собственностью АО «РОСПЕЧАТЬ». Максимальная мощность составляет 406,15 кВт, мощность опосредованно присоединенных составляет 245,15 кВт, таким образом, Оценщик исходит из предположения, что факт присоединения третьих лиц к трансформаторной подстанции не накладывает ограничений в использовании оцениваемых объектов.

24. В состав объекта оценки входят объекты, не зарегистрированные в Росреестре, которые представляют собой неотделимые улучшения и не могут использоваться отдельно от земельного участка и здания в составе объекта оценки. Оценщик исходит из предположения, что права на такие объекты принадлежат АО «РОСПЕЧАТЬ».

25. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

26. Рассматриваемый объект представляет собой объекты недвижимого и движимого имущества. Учитывая тот факт, что все объекты располагаются на одном земельном участке и не могут использоваться отдельно от земельного участка в составе объекта оценки, Оценщиком в рамках данного Отчета рассматривается единый объект недвижимости. Ввиду вышеизложенного, расчет рыночной стоимости произведен для единого объекта. Итоговое распределение стоимости объектов недвижимости пообъектно произведено пропорционально доли стоимости объектов, полученной в рамках доходного подхода.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщика, возможно, будут вынуждены принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части настоящего отчета.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **Законы и нормативные акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

### **Стандарты оценки**

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

8. Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)" утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328.

### **Методические рекомендации**

1. Оценка стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

### **Обоснование используемых стандартов оценки**

Статья 15 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

### **5.1. Предпосылки стоимости**

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Данный отчет составлен в соответствии со следующими предпосылками стоимости:

Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 07.02.2024;
- предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

## 6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

В рамках данного Тома в состав оцениваемых объектов входит следующий перечень имущества:

- Нежилое здание, с кадастровым номером 74:36:0515005:1901, площадью 5 755,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10
- Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515005:14, площадью 5 908,0 кв.м, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10
- Нежилое помещение (доля 1/2) – овощехранилище площадью 251,8 кв.м.

### 6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов прежде всего основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в разделе ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ);

Табл. 6.5

### Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

№	Наименование
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-196085035 от 07.11.2022 г.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-196085634 от 07.11.2022 г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права 74 АБ №186364 от 21.05.2009 г.
4	Свидетельство о государственной регистрации права 74 АБ №247793 от 26.12.2005 г.
5	Информационное письмо №01-13/1315 от 05.12.2023 г.
6	Приказ №365 от 01.12.2023 г. Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10
7	Решение Арбитражного суда Челябинской области от 18.04.2023 г.
8	Заключение по результатам обследования и технической диагностики конструкций надподвального перекрытия пристроя здания ОАО "РОСПЕЧАТЬ" по адресу: ул.Худякова, 10 в г.Челябинске
9	Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 27.02.2017 г.
10	Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 06.10.2008 г.
11	Информационное письмо о проведении ремонтных работ овощехранилища №0504/05/7711-18 от 17.12.2018 г.
12	Информационное письмо по поводу продажи овощехранилища №1908 от 14.09.2001 г.
13	Протокол совместного совещания по строительству овощехранилища
14	Решение исполнительного комитета №229-45 от 26.06.1991 г.
15	Решение исполнительного комитета №138-5 от 10.05.1977 г.
16	Технический паспорт овощехранилища по состоянию на 05.12.2001 г.
17	Акт об осуществлении технологического присоединения №0101798-ЧЭ/ЧГЭС от 01.08.2017 г.
18	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №74-0-1-170/4436/2015-469 от 19.01.2015 г.
19	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №74-0-1-170/4436/2015-471 от 19.01.2015 г.
20	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №74-0-1-170/4436/2015-473 от 19.01.2015 г.
21	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №74-0-1-170/4436/2015-477 от 19.01.2015 г.
22	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №74-0-1-170/4436/2015-470 от 19.01.2015 г.
23	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №74-0-1-170/4436/2015-475 от 19.01.2015 г.
24	Пояснительная записка № 2602/21 от 26.02.2024 г.

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе "СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ");
- справочная литература (полный перечень см. в разделе "СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ");
- методическая литература (полный перечень см. в разделе "СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ");
- Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

## 6.2. Сведения о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки

Согласно данным, представленным Заказчиком, Объект оценки принадлежит на праве собственности АО «РОСПЕЧАТЬ».

Табл. 6.6

### Сведения о правообладателе Объекта оценки

<b>Субъект права</b>	Непубличное акционерное общество «Распространения, обработки, сбора печати Челябинской области», ОГРН: 1027403902756, Дата присвоения ОГРН: 31.12.2002 ИНН: 7453020061, КПП: 745301001
----------------------	--

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, <https://egrul.nalog.ru/index.html>

## 6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемых объектов, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

Табл. 6.7

### Описание земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	74:36:0515005:14
Адрес земельного участка	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова
Правоустанавливающие / правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-196085634 от 07.11.2022 г. Свидетельство о государственной регистрации права 74 АБ №247793 от 26.12.2005 г.
Правообладатель земельного участка	Непубличное акционерное общество «Распространения, обработки, сбора печати Челябинской области», ОГРН: 1027403902756, Дата присвоения ОГРН: 31.12.2002 ИНН: 7453020061, КПП: 745301001
Вид, номер права	Собственность 74-74-01/495/2005-300 26.12.2005
Общая площадь земельного участка, кв. м.	5 908,0
Установленные права на земельный участок	Право собственности
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для эксплуатации территории
Текущее использование	По назначению
Наличие улучшений на участке <sup>6</sup>	74:36:0515005:1901
Кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с данными Публичной кадастровой карты по состоянию на дату оценки, руб.	46 969 899,76
Балансовая стоимость, руб.	1 114 544,2
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтовая дорога, возможность круглогодичного доступа
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Коммуникации на участке (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление)

<sup>6</sup> Согласно данным Выписки из ЕГРН на земельный участок

Наименование показателя	Значение
Ограничение прав и обременения объекта недвижимости <sup>7</sup>	<p>Вид: Запрещение регистрации  Дата государственной регистрации: 23.09.2022  Номер государственной регистрации: 74:36:0515005:14-74/119/2022-14  Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия не установлен  Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено  Основание государственной регистрации: Постановление и запрете на совершение действий по регистрации, №215268222/7420, выдан 21.09.2022, Межрайонный специализированный отдел судебных приставов г.Челябинска по юридическим лицам УФССП России по Челябинской области</p> <p>Вид: Ипотека  Дата государственной регистрации: 14.06.2018  Номер государственной регистрации: 74:36:0515005:14-74/001/2018-1  Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 14.06.2018 по 25.12.2026  Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567, ОГРН: 1027800000480, контактная информация: romanskiy_ap@orep.ru, Россия, г.Москва, пер.Известковский, д.3  Основание государственной регистрации: Договор ипотеки нежилого здания и земельного участка (последующий), №0332-16-3-0, выдан 07.07.2016, Договор об уступке прав (требований), №0162-18-6У-0, выдан 07.05.2018</p>

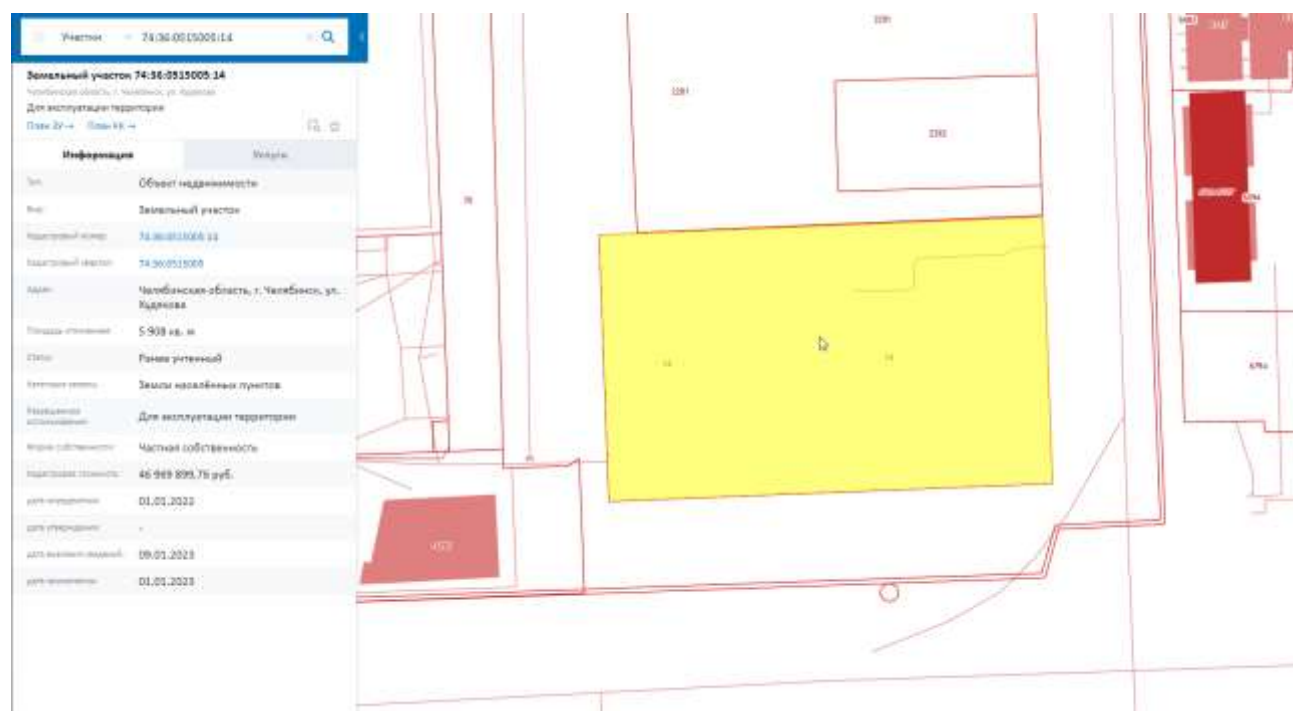
*Источник информации: данные Заказчика*

Согласно Пояснительной записке № 2602/21 от 26.02.2024 г. на земельном участке с кадастровым № 74:36:0515005:14, принадлежащем АО «РОСПЕЧАТЬ», расположены объекты недвижимости (здания, помещения), принадлежащие третьим лицам. Данные объекты недвижимости представляют собой надстрои, пристрои к зданию с кадастровым № 74:36:0515005:1901, принадлежащему АО «РОСПЕЧАТЬ». Указанные объекты, принадлежащие третьим лицам, не входят в состав объекта оценки.

<sup>7</sup> Более подробное описание см. раздел 4 "ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ" настоящего Тома

Рис. 6.1

**Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте.  
Кадастровый номер: 74:36:0515005:14**



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Табл. 6.8

### Описание улучшений земельного участка

Наименование показателя	Значение	
Наименование объекта	Нежилое здание (административное) площадью 5 755,2 кв.м, кадастровый номер: 74:36:0515005:1901, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10	Нежилое помещение (доля 1/2) - овощехранилище площадью 251,8 кв.м
Местоположение объекта оценки	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10
Кадастровый номер	74:36:0515005:1901	нет данных
Установленные права	Право собственности	собственность, 1/2 доли <sup>8</sup>
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-196085035 от 07.11.2022 г. Свидетельство о государственной регистрации права 74 АВ №186364 от 21.05.2009 г.	Информационное письмо №1908 от 14.09.2001 г. <sup>9</sup>
Вид, номер права	Собственность 74-74-36/060/2005-279 22.03.2005	собственность
Собственник	Непубличное акционерное общество «Распространения, обработки, сбора печати Челябинской области», ОГРН: 1027403902756, Дата присвоения ОГРН: 31.12.2002 ИНН: 7453020061, КПП: 745301001	Непубличное акционерное общество «Распространения, обработки, сбора печати Челябинской области», ОГРН: 1027403902756, Дата присвоения ОГРН: 31.12.2002 ИНН: 7453020061, КПП: 745301001
Общая площадь объекта оценки, кв. м/ м	5 755,2	251,8
В том числе:	-	-
Помещения административного назначения	3 008,10	0
Помещения производственно-складского назначения	2 916,80	251,8
Тип объекта оценки	Нежилое здание	Нежилое помещение
Функциональное назначение	Административное <sup>10</sup>	Складское
Текущее использование	По назначению	Не используется
Фундамент	бетонный ленточный блочный	ж/б блоки
Стены	кирпичные	блоки, кирпич
Перегородки	кирпичные, из стеклопакетов, ГВЛ	-
перекрытия	железобетонные плиты	ж/б плиты
Кровля	мягкая	рубероид
Полы	линолеум, бетонные, плитка, мозаичные	бетонные
Проемы	оконные: пластиковые, створные, дверные: металлические, пластиковые, филленчатые	дверные простые
Этажность здания	6, в том числе подземных 1	1
Строительный объем здания, куб. м.	25 286	1348
Год постройки объекта	1983	1992

8 Подробное описание см. раздел см. раздел 4 "ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ" и раздел 19 "ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ", стр.322

9 Стр.325 настоящего Тома

10 Согласно наименованию в техническом паспорте на здание



Наименование показателя	Значение	
Площадь застройки, кв. м.	2 566,5	Нет данных
Техническое состояние здания	удовлетворительное	техническое состояние конструкций надподвального перекрытия классифицируется как неработоспособное или недопустимое, техническое состояние объекта - неудовлетворительное <sup>11</sup>
Состояние отделки внутренних помещений	рабочее, проведение ремонтных работ не требуется	Требуется ремонт
Наличие электроснабжения	в наличии	в наличии
Наличие водоснабжения	в наличии	нет
Наличие отопления	в наличии	нет
Наличие канализации	в наличии	нет
Ограничение прав и обременения объекта недвижимости <sup>12</sup>	<p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 23.09.2022 Номер государственной регистрации: 74:36:0515005:1901-74/119/2022-32</p> <p>Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия не установлен</p> <p>Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>Основание государственной регистрации: Постановление и запрете на совершение действий по регистрации, №215268222/7420, выдан 21.09.2022, Межрайонный специализированный отдел судебных приставов г.Челябинска по юридическим лицам УФССП России по Челябинской области</p> <p>Вид: Ипотека Дата государственной регистрации: 14.06.2018 Номер государственной регистрации: 74:36:0515005:1901-74/001/2018-1</p> <p>Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 14.06.2018 по 25.12.2026</p> <p>Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567, ОГРН: 1027800000480, контактная информация: romanskiy_an@oren.ru, Россия, г.Москва, пер.Известковский, д.3</p> <p>Основание государственной регистрации: Договор ипотеки нежилого здания и земельного участка (последующий), №0332-16-3-0, выдан 07.07.2016, Договор об уступке прав (требований), №0162-18-6У-0, выдан 07.05.2018</p>	Нет данных
Кадастровая стоимость объекта в соответствии с данными Публичной кадастровой карты по состоянию на дату оценки, руб.	161 216 216,30	Нет данных
Первоначальная стоимость, руб.	21 689 397,84	Нет данных

<sup>11</sup> Техническое состояние объекта принято согласно "Заключению по результатам обследования и технической диагностики конструкций надподвального перекрытия пристроя здания ОАО "РОСПЕЧАТЬ" по адресу: ул.Худякова, 10 в г.Челябинске"

<sup>12</sup> Более подробное описание см. раздел 4 "ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ" настоящего Тома

Наименование показателя	Значение	
Остаточная стоимость по состоянию на 01.01.2024 г., руб.	5 860 881,69	
Принадлежность к объектам культурного наследия	Согласно приказу №365 от 01.12.2023 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10 (далее именуется – охранный объект на Объект)	Нет данных  нет

*Источник информации: документы и информация, предоставленные Заказчиком*

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений/допущений:

- Оцениваемые объекты не обременены дополнительными ограничениями, не учтенными при оценке.
- Полученная величина характеризует стоимость свободных от обременений объектов.

Площадь здания с кадастровым № 74:36:0515005:1901, согласно сведений из ЕГРН на дату оценки, составляет 5 755,2 кв.м.

АО «РОСПЕЧАТЬ» осуществило реконструкцию здания в части расширения за счёт пристраиваемых помещений столовой, помещения для хранения уборочного инвентаря (хозяйственного помещения) и переноса входных групп. В результате произведенной реконструкции фактическая площадь здания увеличилась на 169,7 кв.м и стала составлять 5 924,9 кв.м. В процессе оформления документов для целей ввода реконструированного здания в эксплуатацию с 01.01.2017 появляется приказ Министерства экономического развития РФ № 90, и площадь зданий стала определяться не как сумма площадей всех помещений внутри здания, а как площадь условного помещения, ограниченного внутренней поверхностью наружных стен, то есть площадь перегородок стала включаться в площадь здания, и прежние 5 924,9 кв.м превращаются в 6 688,8 кв.м, при этом фактически площадь здания и, соответственно, его ценность не меняются. Иными словами, 5 924,9 кв.м. и 6 688,8 кв.м. – это одна и та же площадь, только в первом случае за вычетом перегородок, а во втором включая площадь перегородок.

При подаче искового заявления об узаконивании реконструкции конкурсный управляющий руководствовалась техническим паспортом от 27.02.2017, выполненным после реконструкции (представлен в Ваше распоряжение), где на последней странице в столбце общая площадь итога указано 5 924,9 кв.м. (площадь 6 688,8 кв.м. в этом техническом паспорте указана только на титульном листе в разделе «особые отметки»), пояснениями представителей должника о том, что было, а что пристроили, а также пояснениями эксперта, готовившего строительно-техническую экспертизу.

Однако, для целей регистрации изменения площадных характеристик здания необходим кадастровый паспорт, который был выполнен уже с учетом приказа Министерства экономического развития РФ № 90 и общая площадь здания в нем указана, как 6 688,8 кв.м., из-за несоответствия кадастрового паспорта и судебного акта в регистрации изменений Управлением Росреестра по Челябинской области АО «РОСПЕЧАТЬ» было отказано.

Согласно решению Арбитражного суда Челябинской области от 18.04.2023 по делу №А76-36957/2022 признать за "Непубличное акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области", ИНН 7453020061 право собственности на нежилое здание площадью 5 924,9 кв.м. Однако, до настоящего времени зарегистрировать в ЕГРН увеличение площади здания на основании решения суда не удалось.

Таким образом, в рамках данного Тома площадь здания в описании объекта принимается равной 5 755,2 кв.м, а в рамках расчета рыночной стоимости объекта общая площадь принимается Оценщиком согласно заданию на оценку, данным технического паспорта, данным решения суда равной 5 924,9 кв.м.

**Краткое описание охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10**

*Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ):*

- на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

- на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

- в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

- особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

*Требования к сохранению объекта культурного наследия*

- В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

- Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее – соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

- Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

### **Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия**

В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицу, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

- осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

- не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

- не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

- обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

- соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

- не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том

числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

- не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона №73-ФЗ.

Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

#### 6.4. Фотографии Объекта оценки

Табл. 6.9

##### Фотографии оцениваемых объектов

###### Земельный участок

Фото 1. Общий вид земельного участка



Фото 3. Общий вид земельного участка



Фото 2. Общий вид земельного участка



Фото 4. Общий вид земельного участка





Фото 5. Общий вид земельного участка



Фото 6. Общий вид земельного участка



**Нежилое здание (административное) площадью 5 755,2 кв.м, кадастровый номер:  
74:36:0515005:1901**

Фото 7. Фасад здания



Фото 8. Вход в здание



Фото 9. Состояние внутренних помещений здания



Фото 10. Состояние внутренних помещений здания



Фото 11. Состояние внутренних помещений здания



Фото 13. Состояние внутренних помещений здания



Фото 15. Состояние внутренних помещений здания



Фото 12. Состояние внутренних помещений здания



Фото 14. Состояние внутренних помещений здания



Фото 16. Состояние внутренних помещений здания





Фото 17. Состояние внутренних помещений здания



Фото 18. Состояние внутренних помещений здания



Фото 19. Состояние внутренних помещений здания



Фото 20. Состояние внутренних помещений здания



Фото 21. Состояние внутренних помещений здания



Фото 22. Состояние внутренних помещений здания



Фото 23. Состояние внутренних помещений здания



Фото 24. Состояние внутренних помещений здания



Фото 25. Состояние внутренних помещений здания



Фото 26. Состояние внутренних помещений здания



Фото 27. Состояние внутренних помещений здания



Фото 28. Состояние внутренних помещений здания





Фото 29. Состояние внутренних помещений здания



Фото 30. Состояние внутренних помещений здания



Фото 31. Состояние внутренних помещений здания



Фото 32. Состояние внутренних помещений здания



Фото 33. Состояние внутренних помещений здания



Фото 34. Состояние внутренних помещений здания



**Нежилое помещение (доля 1/2) - овощехранилище площадью 251,8 кв.м**

Фото 35. Вход



Фото 37. Состояние внутренних помещений здания



Фото 36. Состояние внутренних помещений здания



Фото 38. Состояние внутренних помещений здания



Источник информации: материалы фотофиксации, предоставленные Заказчиком

*Вывод: на основании предоставленных материалов фотофиксации Оценщиком было выявлено, что техническое состояние здания - удовлетворительное, объект используется по назначению; техническое состояние конструкций надподвального перекрытия нежилого помещения классифицируется как неработоспособное или недопустимое, техническое состояние объекта - неудовлетворительное, на дату оценки не используется.*

### **6.5. Анализ местоположения Оцениваемых объектов**

Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономически активной среде. Вместе эти две характеристики составляют ситус (situs), или экономическое местоположение недвижимости.

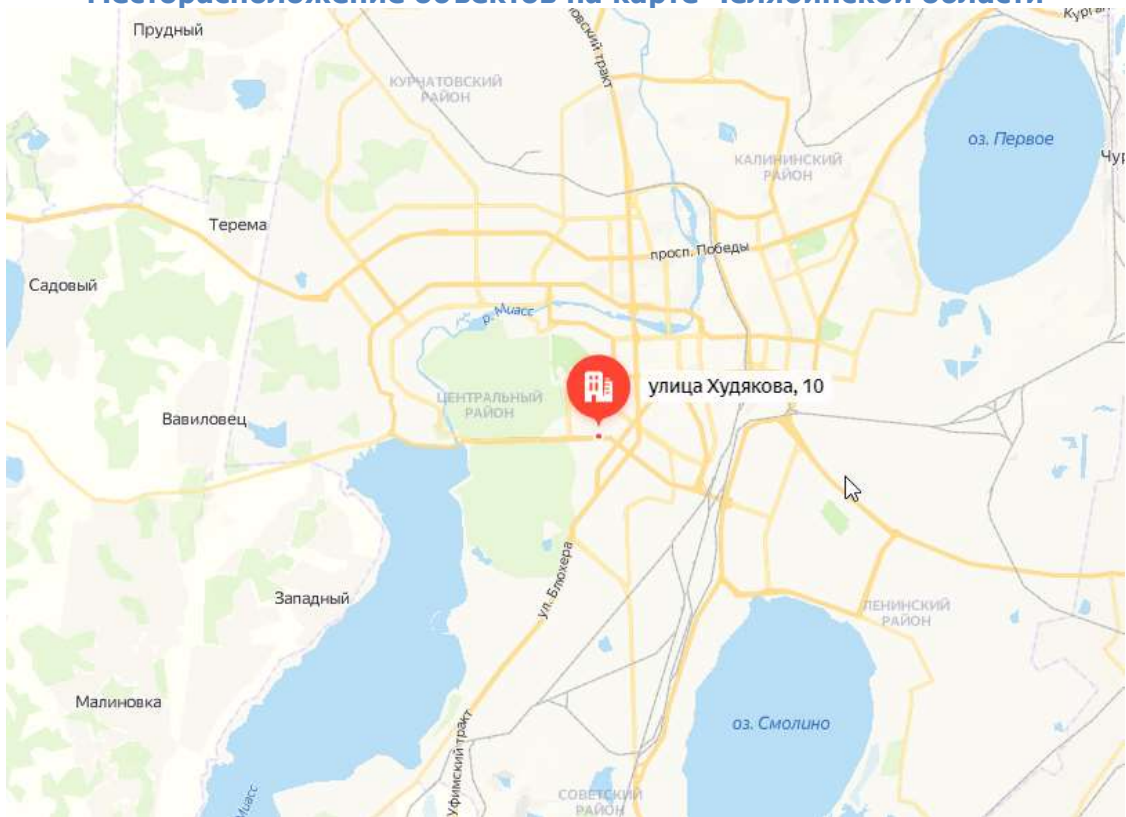
Именно особенности местоположения являются наиболее существенными факторами, определяющими доходность объекта коммерческой недвижимости, а, следовательно, и его рыночную цену, а также полезность и стоимость нежилых объектов.

Оцениваемые объекты располагаются по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10, в Центральном районе города.



Рис. 6.2

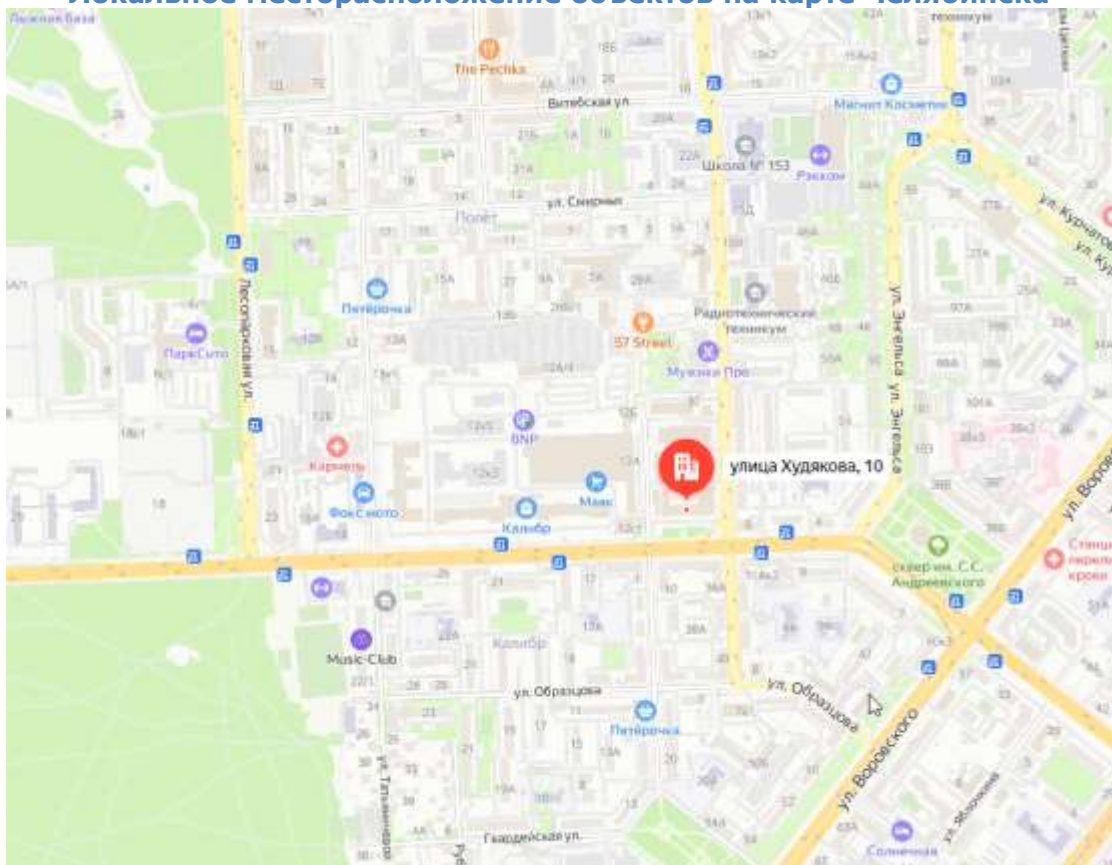
### Месторасположение объектов на карте Челябинской области



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.3

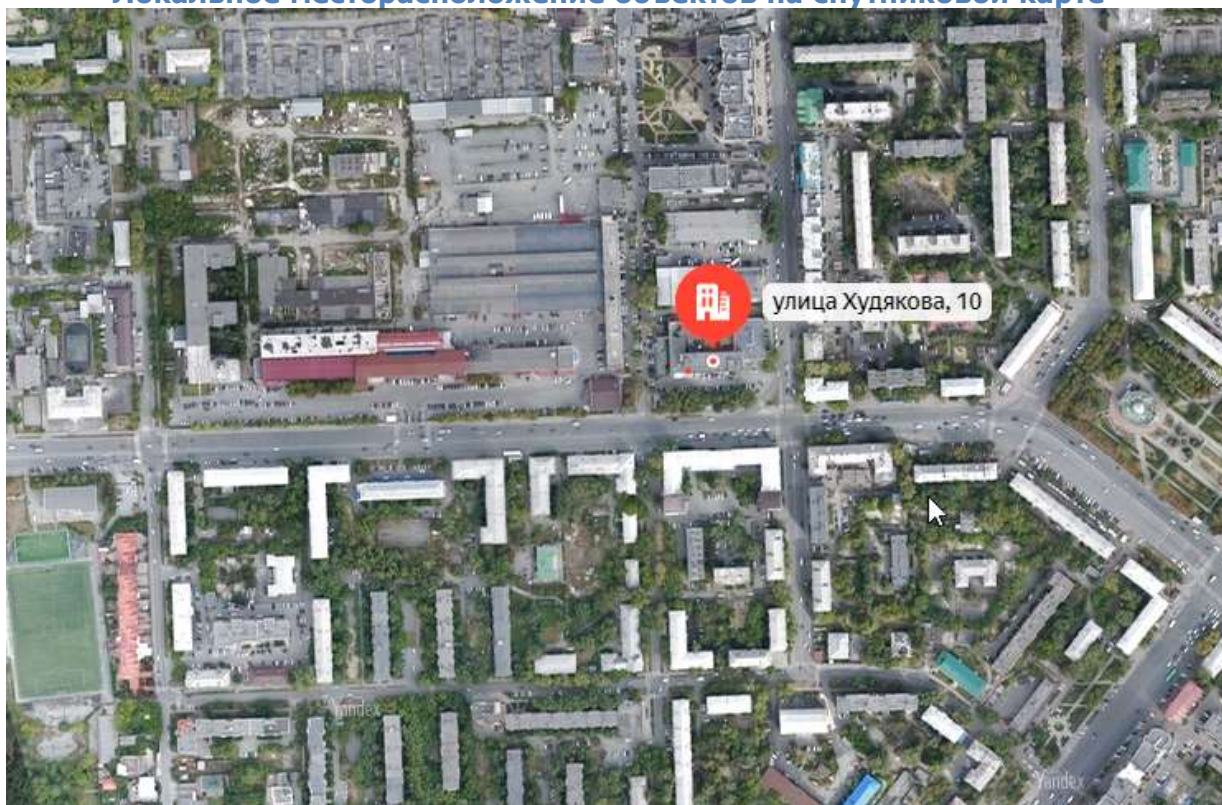
### Локальное месторасположение объектов на карте Челябинска



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.4

### Локальное месторасположение объектов на спутниковой карте



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

### Краткая характеристика местонахождения оцениваемых объектов

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик проводит анализ социально-экономической ситуации, анализ местоположения оцениваемых объектов и анализ рынка недвижимости.

#### г. Челябинск<sup>13</sup>

Челябинск — восьмой по численности населения город в Российской Федерации, административный центр Челябинской области, шестнадцатый по занимаемой площади городской округ. Начальный пункт Транссибирской железнодорожной магистрали на западе. Второй по величине культурный, экономический, деловой и политический центр УрФО. Население — 1 182 517 человек (2023).

Челябинский городской округ является городским округом с внутригородским делением. Соответствует административно-территориальной единице город областного значения Челябинск.

#### *Районы города*

Территория города разделена на семь районов (внутригородских районов):

- Калининский
- Курчатовский
- Ленинский
- Metallургический
- Советский

13  
<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA> Источник информации:

- Тракторозаводский
- Центральный

#### *Экономика*

Челябинск является одним из крупнейших промышленных городов России, занимая 13 место по объёму промышленного производства.

Основным производством в Челябинске является металлургия и производство готовых металлических изделий, на долю которых приходится более 60 % объёма всей выпускаемой продукции. Машиностроение в структуре промышленного производства составляет 13 %.

В городе расположены филиалы крупнейших российских и зарубежных коммерческих банков.

#### *Транспорт*

Общая протяжённость сети автомобильных дорог Челябинска — 1109,4 км.

Через Челябинск проходят транспортные потоки из европейской части России в Сибирь, в частности, город является конечным пунктом федеральных автодорог М5 «Урал» (Москва — Челябинск), Р254 «Иртыш (Байкал)» (Челябинск — Новосибирск), А310 (Челябинск — Казахстан). Также через город проходят азиатские АН7 (Екатеринбург — Карачи), АН6 (Белоруссия — Пусан) и европейские Е 30 (Корк — Омск), Е 123 (Челябинск — Нижний Пяндж) автомобильные маршруты.

В городе существует 1 автовокзал и 3 автостанции, откуда осуществляется международное, междугородное и пригородное автобусное сообщение.

#### Центральный район<sup>14</sup>

Центральный район — один из старейших внутригородских районов Челябинска. В настоящее время занимает центральную и западную часть города. Омывается Шершнёвским водохранилищем и рекой Миасс. Из территорий, относившихся к Сталинскому, а затем Центральному району, были выделены Металлургический, Центральный и Курчатовский районы.

#### *Основные улицы*

- Проспект Ленина
- Свердловский проспект
- Улица Васенко
- Улица Воровского
- Улица Карла Либкнехта
- Улица Кирова
- Улица Коммуны
- Улица Пушкина
- Улица Свободы
- Улица Сони Кривой
- Улица Труда
- Улица Худякова
- Улица Энгельса
- Улица Энтузиастов

---

14

Источник

информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\\_\(%D0%A7%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A7%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA))

*Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать вывод, что объект оценки расположен на территории Центрального района г.Челябинска, имеет хорошую доступность и удобное локальное местоположение, что обеспечивает благоприятные условия для его эксплуатации.*



## **7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

"...13. Наиболее эффективное использование 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.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов".

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

1. составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые "в принципе" могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
2. из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
3. на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
4. законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

5. на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельные участки объекта оценки.

#### **Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования оцениваемых объектов на возможность их физической осуществимости**

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

#### **Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность**

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

#### **Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта**

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования оцениваемых объектов, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ оцениваемых объектов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование.

Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

### **7.1. Анализ НЭИ для земельного участка как условно свободного**

Под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

#### **Допустимость с точки зрения законодательства**

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Застройка территории представляет собой деятельность, направленную на развитие территории населенных пунктов, осуществляемую в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования и самого строительства.

Порядок застройки земельных участков определяется в рамках целевого и разрешенного использования, которое предполагает, что земельный участок будет использован с учетом установленных ограничений.

Оценщиком были проанализированы следующие материалы:

- Генеральный план города Челябинска;
- Правила землепользования и застройки города Челябинска

В соответствии с Генеральным планом города Челябинска (далее ГП) территория рассматриваемого участка располагается в границах зоны "Многофункциональная общественно-деловая зона".

Рис. 7.5

### Выдержка из Генерального плана



### Функциональные зоны



Источник информации: <https://genplan-maps.ru/chelyabinsk/functional-zones-1>

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Челябинска (ПЗЗ) территория рассматриваемого участка расположена в границах территориальной зоны "Многофункциональная общественно-деловая зона".

Б.1 Зона многофункциональной деловой застройки - предназначена для размещения разнородных объектов общественно-делового назначения.

*Основные виды разрешенного использования*

- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;

- общежития;
- бытовое обслуживание;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- осуществление религиозных обрядов;
- общественное управление;
- государственное управление;
- представительская деятельность;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- деловое управление;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- магазины;
- банковская и страховая деятельность;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- развлекательные мероприятия;
- служебные гаражи;
- обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
- обеспечение занятий спортом в помещениях;
- площадки для занятий спортом;
- оборудованные площадки для занятий спортом;
- туристическое обслуживание;
- связь;
- научно-производственная деятельность;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- благоустройство территории;

Согласно Выписке ЕГРН на земельный участок вид разрешенного использования земельного участка: Для эксплуатации территории.

*Вывод: назначение оцениваемого участка - для эксплуатации территории, является юридически допустимым видом использования.*

#### **Физическая возможность**

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф.

Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки, а также строительства коммерческих объектов.

Размер и форма земельного участка и его транспортная доступность, имеющаяся инфраструктура примыкающей территории, позволяют использовать его для размещения объектов коммерческого назначения.

### **Экономическая целесообразность**

При анализе критерия экономической целесообразности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения земельного участка – в этом случае местоположение является основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения земельного участка влияет также и характер окружающего типа землепользования.

Земельный участок расположен в зоне общественно-деловой застройки, имеет разрешенное использование – для эксплуатации территории. Исходя из вышеизложенного, использование земельного участка под объекты коммерческого назначения экономически целесообразно.

### **Максимальная продуктивность**

Максимальная стоимость – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

Согласно текущему виду разрешенного использования, участок предназначен для эксплуатации территории.

Учитывая местоположение оцениваемого земельного участка и его физические характеристики, а также доводы, приведенные в анализе наиболее эффективного использования, Оценщик может сделать вывод о наиболее предпочтительном варианте использования: под объекты коммерческой застройки.

*Вывод: анализируя законодательное разрешение, физическую осуществимость и потенциальную доходность, а также специфические особенности оцениваемого земельного участка в данный момент времени, Оценщик пришел к выводу, что использование земельного участка под объекты коммерческой застройки отвечает критерию наиболее эффективного использования.*

## **7.2. Анализ НЭИ для земельного участка как застроенного**

Анализ наиболее эффективного использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации данных объектов. В круг вопросов анализа входят проблемы реконструкции, типа интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т. д. По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме возврата и величине риска, является наиболее эффективным использованием.

Проведем исследование вариантов функционального назначения на соответствие юридической законности, физической возможности, финансовой осуществимости.

### Законодательно разрешенное использование

На оцениваемое здание и помещение предоставлены Выписки ЕГРН и Свидетельства о государственной регистрации права собственности.

Согласно имеющимся правоустанавливающим и правоподтверждающим документам, а также материалам фотофиксации, предоставленным Заказчиком, оцениваемая недвижимость представляет собой нежилое здание административного назначения и помещение производственно-складского назначения.

Таким образом, законодательно разрешенное использование оцениваемых объектов-по прямому назначению: в качестве объектов административного и производственно-складского назначения.

### Физически возможный вариант использования

Физически возможный вариант использования базируется на том, что освоение (использование) ОКС должно быть физически возможным, т.е. они должны быть пригодными (по своим физическим характеристикам) для их использования в качестве различного назначения, в том числе по своему прямому назначению.

Учитывая конструктивные особенности оцениваемых объектов, а также техническое состояние, физически возможный вариант по прямому назначению: в качестве объектов административного и производственно-складского назначения.

#### Экономически целесообразное использование и максимальная стоимость

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физических и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

При анализе критерия экономической целесообразности прежде всего следует учитывать потенциал местоположения, оцениваемого объекта, местоположение является основным фактором, определяющим стоимость объектов. На потенциал местоположения ОКС земельных участков влияет также и характер окружающей застройки.

Экономически целесообразное использование определяется главным образом соотношением рыночного спроса и предложения на предполагаемое использование, который формируется наличием других конкурирующих вариантов подобного использования. Учитывая вышеизложенное и исходя из имеющейся застройки, инфраструктуры района, в котором расположены оцениваемые объекты, их конструктивных особенностей и направленности, Оценщик рассматривает объекты в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов перепрофилирования оцениваемых объектов.

#### **Максимально продуктивное использование**

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физических и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемые объекты недвижимого имущества обеспечивают максимальную продуктивность в варианте использования их в качестве объектов административного и производственно-складского назначения.

С учетом вышеизложенного можно сделать следующий основной вывод относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: оцениваемые объекты представляют собой недвижимость производственно-складского назначения, исходя из вышеуказанных выводов, максимально продуктивное использование - по прямому назначению.

*Вывод: исходя из вышеизложенного, Оценщик сделал вывод, что наиболее эффективное использование оцениваемых объектов – использование в качестве объектов административного и производственно-складского назначения. В дальнейших расчетах при определении рыночной стоимости выбран вариант наиболее эффективного использования оцениваемых объектов – в качестве объектов административного и производственно-складского назначения (после проведения ремонта для помещения производственно-складского назначения).*

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ**

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

#### **О текущей ситуации в российской экономике, итоги 2023 г.<sup>15</sup>**

По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%.

По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

<sup>15</sup> Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itogi\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf)



Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

Табл. 8.1

## Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП</b>	3,6	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,9	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	1,0	-0,5	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 <sup>1</sup>	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
<b>Инфляция</b>														
Индекс потребительских цен	7,4	7,2	7,4 / 7,3 <sup>2</sup>	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6 <sup>3</sup>	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	70 969 <sup>3</sup>	-	-	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 <sup>3</sup>	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	6,8	-	-	-	3,7 <sup>4</sup>	5,0 <sup>4</sup>	2,0 <sup>4</sup>	-0,6 <sup>4</sup>	1,1 <sup>4</sup>	-3,6 <sup>4</sup>	-1,8 <sup>4</sup>	2,0 <sup>4</sup>	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 <sup>4</sup>	5,2 <sup>4</sup>	4,4 <sup>4</sup>	-1,0 <sup>4</sup>	-0,1 <sup>4</sup>	-4,2 <sup>4</sup>	-0,7 <sup>4</sup>	1,4 <sup>4</sup>	3,3
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе SA	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Уточнение данных за 2022 г.

<sup>2</sup> В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.

<sup>3</sup> Январь–ноябрь 2023 г.

<sup>4</sup> Уточнение данных за 2022 г. и 2023 г.

Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itogi\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf)

Табл. 8.2

### Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>2,7</b>	<b>4,5</b>	<b>5,3</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>8,1</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>5,1</b>	<b>8,9</b>	<b>10,0</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>6,4</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	<b>4,6</b>	<b>3,1</b>	<b>1,9</b>	<b>3,1</b>	<b>4,1</b>	<b>6,3</b>	<b>5,7</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,6</b>
в т.ч.														
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-28,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6	2,3
лёгкая промышленность	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>	<b>3,8</b>	<b>5,0</b>	<b>4,5</b>	<b>6,8</b>	<b>5,4</b>	<b>0,8</b>	<b>4,5</b>	<b>7,8</b>	<b>5,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>5,8</b>	<b>11,6</b>
в т.ч.														
текстильные изделия	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	<b>-0,4</b>	<b>7,2</b>	<b>9,4</b>	<b>6,1</b>	<b>6,2</b>	<b>3,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>-10,1</b>	<b>-2,0</b>	<b>-8,3</b>	<b>-5,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>8,7</b>	<b>10,5</b>
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7	11,9
бумага и бумажные изделия	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	<b>2,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,8</b>	<b>8,3</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>-5,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,6</b>



в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
химический комплекс	<b>5,0</b>	<b>9,4</b>	<b>7,3</b>	<b>10,0</b>	<b>11,1</b>	<b>9,0</b>	<b>7,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>-6,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,7</b>	<b>8,3</b>	<b>8,7</b>
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	<b>2,6</b>	<b>5,2</b>	<b>3,3</b>	<b>6,5</b>	<b>5,5</b>	<b>4,9</b>	<b>4,0</b>	<b>-5,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>5,7</b>	<b>15,7</b>	<b>9,3</b>
металлургический комплекс	<b>9,3</b>	<b>6,5</b>	<b>2,8</b>	<b>7,1</b>	<b>10,9</b>	<b>10,4</b>	<b>14,9</b>	<b>6,6</b>	<b>2,7</b>	<b>1,3</b>	<b>4,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>8,4</b>	<b>4,1</b>
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8	11,6
машиностроительный комплекс	<b>21,1</b>	<b>20,4</b>	<b>9,5</b>	<b>29,1</b>	<b>28,2</b>	<b>38,5</b>	<b>32,6</b>	<b>3,8</b>	<b>-5,9</b>	<b>-6,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>-8,9</b>	<b>3,5</b>	<b>11,8</b>
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7	9,9
электрооборудование	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,5
прочие производства	<b>6,6</b>	<b>7,7</b>	<b>9,1</b>	<b>1,1</b>	<b>12,3</b>	<b>18,4</b>	<b>5,9</b>	<b>-5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-5,9</b>	<b>0,9</b>	<b>8,4</b>	<b>4,3</b>
в т.ч.														
мебель	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8	17,7
прочие готовые изделия	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>7,1</b>
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	<b>-2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>5,4</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>-10,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>-7,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>8,4</b>	<b>12,6</b>

Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itogi\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf)

Табл. 8.3

**Показатели кредитной активности и финансовых рынков**

	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	84,7	92,7	90,8	90,6	94,1	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	16,0	16,0	16,0	15,0	13,0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам	8,2	8,1	7,9	8,2	8,1	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				12,4	8,4	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>												
<i>Кредит экономике</i>	24,3	24,3	24,3	25,6	25,4	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
<i>Кредиты юридическим лицам</i>	25,0	25,0	25,0	26,3	27,2	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
<i>Кредиты физическим лицам</i>	23,0	23,0	23,0	24,3	22,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itogi\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf)

## **О текущей ценовой ситуации, 07 февраля 2024 г.<sup>16</sup>**

За неделю с 30 января по 5 февраля 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 0,16%, год к году – 7,27% г/г.

В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,26%. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,70%, на остальные продукты питания на 0,10%.

На непродовольственные товары на отчетной неделе сохранились околонулевые темпы роста цен (0,02%).

В секторе услуг темпы роста цен снизились до 0,18% на фоне замедления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

### Потребительская инфляция с 30 января по 05 февраля

За неделю с 30 января по 5 февраля 2024 г. динамика потребительских цен составила 0,16%, год к году – 7,27% г/г.

В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,26%. На плодоовощную продукцию рост цен составил 1,70%. На остальные продукты питания рост цен замедлился до 0,10%. Продолжили дешеветь яйца и мясо кур, замедлился рост цен на говядину и баранину, масложировую и хлебобулочную продукцию, также снизились цены на сахар.

В сегменте непродовольственных товаров сохранились околонулевые темпы роста цен (0,02%). Ускорилось удешевление электроприборов бытовых приборов (-0,33%), снизились цены на легковые автомобили (-0,03%). На одежду цены практически не изменились (-0,01%), темпы роста цен на медикаменты снизились (0,34%). На бензин околонулевым ростом цен (0,01%), на дизель цены продолжили снижаться (-0,04%).

В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен снизились до 0,18% на фоне замедления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (1,77%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги также снизились (0,14% после 0,31%).

### *Мировые рынки*

В январе индекс продовольственных цен ФАО снизился на 1,0% м/м и на 10,4% г/г (в декабре -1,4% м/м и -10,6% г/г), что было обусловлено сокращением цен на зерновые (-2,2% м/м) и мясо (-1,4% м/м). Подорожал сахар (+0,8% м/м). Индексы цен на молочную продукцию и растительные масла незначительно скорректировались вверх.

В период с 30 января по 5 февраля на мировых рынках продовольствия котировки снизились на 1,6% (-0,9% неделей ранее). В годовом выражении в феврале цены на продовольственные товары сократились на -9,8% г/г.

Продолжили снижаться котировки на пшеницу в США (-2,5%) и во Франции (-2,7%), сахар-сырец (-1,6%) и белый сахар (-2,4%), соевые бобы (-1,8%) и масло (-1,5%), а также кукурузу (-1,1%). Сократилась стоимость свинины (-1,9%) после роста неделей ранее. Продолжили расти цены на говядину (+0,6%) и пальмовое масло (+0,5%).

На мировом рынке удобрений котировки снизились на 2,1% (стабилизация неделей ранее) за счет сокращения стоимости смешанных и азотных удобрений (-3,0% и -1,1% соответственно). В годовом выражении в феврале удобрения подорожали на 1,1% г/г.

На мировом рынке черных металлов отсутствовала единая динамика изменения цен. На прошедшей неделе котировки варьировались в диапазоне от -4,9% до +1,1% (от -0,2% до +3,5% неделей ранее). Снизилась стоимость железной руды (-4,9%) после роста

<sup>16</sup> Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/81e1e96548b17bf0b006e18ebc2fa76e/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_7\\_fevralya\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/81e1e96548b17bf0b006e18ebc2fa76e/o_tekushchey_cenovoy_situacii_7_fevralya_2024_goda.pdf)

неделей ранее. После стабилизации на прошлой неделе выросли цены на арматуру (+1,1%) и сократились на металлический прокат (-0,8%). Последние две недели котировки на лом черных металлов не изменялись. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы сократились на 5,6% г/г.

На рынке цветных металлов котировки снизились на 2,9% (+1,4% неделей ранее) за счет снижения стоимости алюминия (-2,7%), меди (-3,0%) и никеля (-3,0%). В годовом выражении в феврале цветные металлы подешевели на 17,9% г/г.

Табл. 8.4

### О потребительской инфляции с 30 января по 05 февраля (Росстат)

	2024 год на 5 февраля					2023 год	
	г/г	с начала месяца	30 янв - 5 фев	23 - 29 янв	на 5 февраля (с нач. года)	декабрь (м/м)	февраль (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>7,27</b>	<b>0,11</b>	<b>0,16</b>	<b>0,16</b>	<b>0,78</b>	<b>0,73</b>	<b>0,46</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>8,28</b>	<b>0,19</b>	<b>0,26</b>	<b>0,23</b>	<b>1,67</b>	<b>1,49</b>	<b>0,79</b>
- без плодоовощной продукции	6,69	0,07	0,10	0,13	0,58	0,85	-0,03
- плодоовощная продукция	23,68	1,21	1,70	1,20	12,21	6,08	6,69
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>6,06</b>	<b>0,01</b>	<b>0,02</b>	<b>0,03</b>	<b>0,30</b>	<b>0,42</b>	<b>-0,08</b>
- без бензина	5,82	0,02	0,02	0,03	0,26	0,47	-0,08
- бензин автомобильный	7,83	0,01	0,01	0,03	0,55	0,03	-0,07
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	5,03	0,13	0,18	0,34	0,20	0,40	0,48
	с начала месяца	30 янв - 5 фев	23 - 29 янв	декабрь (м/м)	февраль (м/м)		
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>							
<b>Мясо и птица</b>							
Говядина	0,27	0,38		0,52	0,85	0,33	
Баранина	0,17	0,24		0,90	0,75	0,14	
Свинина	0,11	0,15		-0,26	-0,01	-0,98	
Куры	-0,36	-0,50		-0,52	-1,90	-1,42	
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>							
Мука	0,16	0,23		0,10	0,52	-2,19	
Рис	0,12	0,17		0,37	0,80	-0,66	
Хлеб	0,06	0,09		0,21	0,75	0,14	
Пшени	-0,22	-0,31		0,00	-1,20	-0,82	
Крупа гречневая	-0,31	-0,43		-0,33	-1,12	-3,50	
<b>Прочие продовольственные товары</b>							
Чай	0,44	0,61		0,00	-0,26	-1,01	
Соль	0,29	0,40		0,20	1,01	-0,48	
Молоко	0,20	0,27		0,21	0,67	0,15	
Рыба	0,19	0,27		0,25	1,26	0,40	
Масло сливочное	0,15	0,21		0,54	1,57	-0,32	
Вермишель	0,08	0,11		0,38	1,47	-1,02	
Масло подсолнечное	-0,12	-0,17		-0,35	-0,10	-0,64	
Сахар	-0,12	-0,17		0,03	-2,96	-0,26	
Яйца	-0,52	-0,73		-1,03	18,17	2,56	
<b>Детское питание</b>							
Смеси сухие молочные	0,10	0,14		0,07	0,44	0,10	
Консервы фруктово-ягодные	0,09	0,12		-0,06	0,83	0,01	
Консервы овощные	-0,09	-0,13		-0,02	0,69	0,28	
Консервы мясные	-0,12	-0,17		0,09	0,70	1,74	
<b>Фермерская продукция</b>							
Огурцы	3,24	4,56		2,57	40,43	7,08	
Калуста	2,97	4,18		3,26	4,82	-0,50	
Морковь	1,17	1,64		1,37	2,75	6,82	
Лук	0,90	1,26		1,14	3,03	34,24	
Яблоки	0,63	0,89		0,98	3,09	2,04	
Картофель	0,62	0,87		0,99	1,65	4,38	
Томаты	0,41	0,57		-0,32	5,45	15,17	
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>							
Лекарства	0,24	0,34		0,35	1,04	0,24	
Строительные материалы	0,16	0,23		0,05	0,28	-0,43	
Бензин	0,01	0,01		0,03	0,03	-0,07	
Автомобиль иностранный	-0,01	-0,02		0,13	-0,34	-0,08	
Автомобиль отечественный	-0,03	-0,04		0,00	1,60	0,02	
<b>Отдельные услуги</b>							
Туристические	0,82	1,15		2,16	1,17	2,90	
Бытовые	0,10	0,14		0,31	0,68	0,49	
Регулируемые	0,01	0,01		0,02	0,16	0,21	

Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/81e1e96548b17bf0b006e18ebc2fa76e/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_7\\_fevralya\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/81e1e96548b17bf0b006e18ebc2fa76e/o_tekushchey_cenovoy_situacii_7_fevralya_2024_goda.pdf)



Табл. 8.5

### О мировых ценах с 30 января по 05 февраля

	2024 г.									23/22
	с начала месяца	05.02.2024	30.01.2024	30 янв- 5 фев	23-29 янв	февраль (с нач. года)	февраль (г/г)	февраль (м/м)	январь (м/м)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,8	217	222	-2,5	-0,5	-6,0	-20,9	-0,5	-2,9	-28,0
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-1,0	226	232	-2,7	-1,9	-8,1	-25,8	-3,4	-2,1	-26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,2	174	176	-1,1	-1,4	-6,0	-33,9	-1,8	-3,8	-18,4
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,9	647	663	-2,4	-1,1	8,5	16,2	2,7	1,4	23,0
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,5	519	527	-1,6	-0,9	14,3	11,1	5,6	1,3	27,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,1	440	448	-1,8	-3,7	-7,5	-21,9	-2,9	-6,2	-8,0
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,5	999	1014	-1,5	-5,5	-5,9	-26,1	-5,2	-4,7	-18,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,7	442	458	-3,5	-4,4	-9,7	-28,5	-4,8	-5,0	-25,5
Пальмовое масло (Роттердам CF Малайзия/Индонезия), долл./т	-2,3	965	960	0,5	3,6	3,2	-1,6	1,0	0,3	-28,5
Говяжья (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,1	5352	5320	0,6	3,3	8,8	30,7	6,1	4,8	30,9
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,6	1640	1672	-1,9	2,7	9,5	-6,7	5,0	3,5	-17,1
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
m/m	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,0	-
y/y	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,4	-13,7
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	0,0	563	580	-3,0	0,0	-2,8	-1,8	-3,1	1,7	-29,4
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-2,7	349	353	-1,1	1,0	9,6	4,0	3,5	5,5	-44,5
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Далея), долл./т	-3,1	131	138	-4,9	3,5	-4,3	3,7	-2,5	0,7	3,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	0,1	421	421	0,0	0,4	3,6	-1,6	0,7	-0,9	-11,4
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-0,8	615	609	1,1	0,5	2,5	-12,8	2,1	0,1	-14,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-2,3	564	569	-0,8	-0,2	-2,1	-11,7	-1,4	1,5	-15,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-3,0	2213	2275	-2,7	1,6	-7,2	-8,8	-0,4	-0,1	-15,8
Медь (фьючерс LME), долл./т	-2,9	8360	8615	-3,0	1,8	-2,3	-5,3	0,3	-0,8	-3,3
Никель (фьючерс LME), долл./т	-1,5	16020	16508	-3,0	0,8	-3,5	-39,5	-1,0	-2,1	-17,3

Источник информации:  
[https://www.economy.gov.ru/material/file/81e1e96548b17bf0b006e18ebc2fa76e/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_7\\_fevralya\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/81e1e96548b17bf0b006e18ebc2fa76e/o_tekushchey_cenovoy_situacii_7_fevralya_2024_goda.pdf)

## **8.2. Социально-экономическое положение Челябинской области за январь-ноябрь 2023 г.<sup>17</sup>**

### **Промышленное производство**

В январе-ноябре 2023 года индекс промышленного производства по основным видам деятельности по полному кругу организаций-производителей составил 109,6% к январю-ноябрю 2022 года.

В структуре промышленного производства Челябинской области наибольший удельный вес имеют обрабатывающие производства – 84,2%, добыча полезных ископаемых – 8,5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 5,6%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 1,7%.

Добыча металлических руд уменьшилась относительно январьяноября 2022 года и составила 99,1%, в том числе добыча руд цветных металлов – 99,2%.

Добыча прочих полезных ископаемых составила 104,8%, в том числе добыча камня, песка и глины – 104,2%.

Выпуск продукции по обрабатывающим производствам составил 111,5% к январю-ноябрю 2022 года.

Максимальная доля в структуре отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами обрабатывающих производств, приходится на вид деятельности «Производство металлургическое» (51,5%).

### **Инвестиции**

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов за январь-сентябрь 2023 года составил 257,9 млрд рублей или 104,3% в сопоставимых ценах к январю-сентябрю 2022 года.

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям в январе-сентябре 2023 года сложился в размере 197,2 млрд рублей (103,5% в сопоставимых ценах к январю-сентябрю 2022 года).

Крупнейшие инвестиционные проекты, реализуемые в 2023 году: комплексное развитие территории общей площадью 400 Га – «Притяжение» ПАО «ММК» в г. Магнитогорске; строительство цинкового электролизного завода ООО «Полимет Инжиниринг» в г. Верхнем Уфалее; строительство спортивно-зрелищного комплекса с объектами обслуживания инженерного и транспортного назначения в г. Челябинске (ООО «РМК-Арена»); строительство завода по производству минеральных удобрений мощностью 600 тыс. тонн продукции в год ООО «ИнвестХимАгро» в г. Карабаше; разработка и освоение производства перспективного модельного ряда ведущих мостов и передних осей автомобилей «УРАЛ» в г. Миассе (АО «Автомобильный завод «Урал»).

### **Строительство**

В январе-ноябре 2023 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 202 023,7 млн рублей или 102,7% к январю-ноябрю 2022 года в сопоставимых ценах.

В январе-ноябре 2023 года введено в действие 1 749,4 тыс. кв. метров жилой площади с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, что на 1,1% меньше января-ноября 2022 года.

В январе-ноябре 2023 года застройщиками - юридическими лицами возведено 395 домов. Населением построено 7 457 жилых домов. Всего построено 22 633 новые квартиры.

<sup>17</sup> Источник информации:

[https://mineconom.gov74.ru/files/upload/mineconom/%D0%94%D0%B5%D1%8F%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/15\\_%D0%9F%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D1%8F%D0%B%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%202023.pdf](https://mineconom.gov74.ru/files/upload/mineconom/%D0%94%D0%B5%D1%8F%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/15_%D0%9F%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D1%8F%D0%B%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%202023.pdf)

За январь-ноябрь 2023 года наибольший объем ввода жилья отмечен в Челябинском (443,3 тыс. кв. м.), Магнитогорском (135,0 тыс. кв. м.), Копейском (87,9 тыс. кв. м.) городских округах, Сосновском (530,5 тыс. кв. м.), Красноармейском (74,5 тыс. кв. м.) и Аргаяшском (53,5 тыс. кв. м.) муниципальных районах, отсутствовал ввод жилья в Локомотивном городском округе.

Наибольший ввод жилья на 1 000 человек отмечен в Карабашском (1 113,5 кв. м.), Копейском (589,8 кв. м.) и Чебаркульском (427,5 кв. м.) городских округах, Сосновском (6 090,3 кв. м.), Красноармейском (1 532,1 кв. м.), Аргаяшском (1 354,8 кв. м.) муниципальных районах.

### **Розничная торговля**

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2023 года составил 783,6 млрд рублей (110,2% к январю-ноябрю 2022 года в сопоставимых ценах).

В январе-ноябре 2023 года оборот розничной торговли на 99,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка; доля рынков и ярмарок составила 0,6%.

В январе-ноябре 2023 года в товарной структуре розничного товарооборота удельный вес продовольственных товаров, включая напитки, и табачных изделий составил 44,5%, непродовольственных – 55,5% (по уточненным данным в январе-ноябре 2022 года – 45,6% и 54,4% соответственно). Продажи продовольственных товаров возросли на 6,0% к январю-ноябрю прошлого года в сопоставимых ценах, непродовольственных товаров – на 13,6%.

Объем товарных запасов в организациях розничной торговли на конец ноября 2023 года составил 57,8 млрд рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года объем товарных запасов увеличился на 16,8%.

### **Рынок платных услуг населению**

Объем платных услуг населению в январе-ноябре 2023 года составил 230,1 млрд рублей (102,1% к январю-ноябрю 2022 года в сопоставимых ценах).

В сравнении с аналогичным периодом прошлого года возрос объем туристских услуг на 37,6%; услуг культуры – на 12,1%; услуг физической культуры и спорта – на 9,2%; прочих платных услуг – на 7,3%; услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста и инвалидам, – на 4,8%; телекоммуникационных услуг – на 4,0%; гостиниц и аналогичных средств размещения – на 3,5%; услуг почтовой связи и курьерских услуг – на 3,4%; услуг санаторно-курортных организаций – на 3,0%; медицинских услуг – на 2,4%; коммунальных услуг – на 1,5%; бытовых услуг – на 0,7%; снизился объем ветеринарных услуг – на 12,5%; юридических услуг – на 8,5%; транспортных услуг – на 3,5%; жилищных услуг – на 3,3%; услуг системы образования – на 0,6%.

## **8.3. Обзор рынка оцениваемых объектов**

### **8.3.1. Определение сегментов рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

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

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;

- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- рынок производственно-складской недвижимости.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Табл. 8.6

### Классификация рынков недвижимости

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

Источник информации: анализ Оценка

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. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Недвижимость можно классифицировать по следующим основаниям<sup>18</sup>:

1. В зависимости от назначения (направления использования) объекта:
  - 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.).

<sup>18</sup> Источник информации: статья "Сегментация рынков недвижимости", <http://market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

2. В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- Доходная недвижимость.
- Условно доходная недвижимость.
- Бездоходная недвижимость.

3. В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.

4. В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.

5. В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки.
- Готовые объекты.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

#### Сегментирование рынка земли

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

По мнению аналитиков, на земельном рынке стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категории земель;
- разрешенного использования;
- вида права на земельный участок;
- престижности направления;
- местоположения и окружения;
- размера земельного участка;

- наличия подведенных к земельному участку коммуникаций.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

1. право собственности;
2. право постоянного (бессрочного пользования);
3. право пожизненного наследуемого владения;
4. право аренды;
5. право безвозмездного срочного пользования;
6. право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки; после предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок, который постоянно переносится, видов прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок, будет всего три:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие;
- средние;
- большие;

- крупные.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры (наличие коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, канализация и прочие коммуникации). Участки, обеспеченные коммуникациями, ценятся значительно дороже.

Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

*Таким образом, оцениваемые объекты недвижимости относятся к рынкам:*

- *коммерческой недвижимости административного и производственно-складского назначения;*
- *земельных участков (коммерческого назначения).*

### **8.3.2. Участники рынка недвижимости**

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная – покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники – организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
  - агентства недвижимости – сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
  - информационные площадки – рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
3. Инвесторы – организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д.
4. Существует множество компаний (Knight Frank, Атлант и др.), предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью и увеличения ее стоимости.
5. Девелоперы – компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.
6. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
7. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости – ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.
8. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
9. Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

### **8.3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Челябинской области, итоги 2023 года<sup>19</sup>**

#### **Основные тенденции**

Результаты статистических данных рынка коммерческой недвижимости Челябинска показывают, что, несмотря на традиционное оживление в начале осени, активно высокий спрос сохраняется только на аренду помещений до 120 кв. м, а также до 80 кв. м в Центральном, Курчатовском и Калининском районах города. В остальных

<sup>19</sup> Источник информации: <https://rgud.ru/market-news/analitika-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-chelyabinska-za-3-kvartal-2023-goda/>, <https://macro-scope.ru/city/chelyabinsk/commercial/2024.01/>



районах наблюдается сохранение ситуации со стоимостью предложений аренды. Однако, она также незначительно подверглась сезонным колебаниям.

Размер арендных ставок на коммерческие помещения небольших площадей до 80 кв. м показывает незначительный рост вследствие давления инфляции. В остальных сегментах размер арендных ставок остается на том же уровне. А в старом жилом фонде Ленинского, Советского и Центрального районов наблюдается выравнивание ставок аренды помещений.

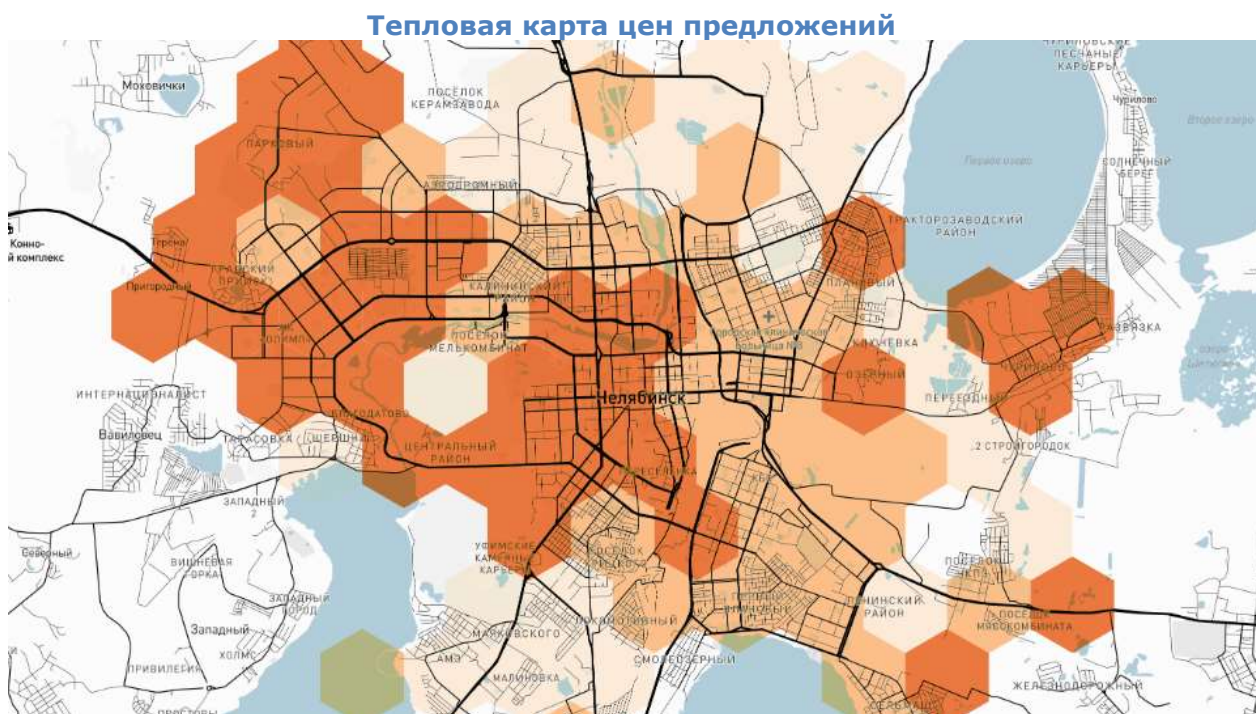
Резкое и неожиданное для большинства участников рынка падение курса рубля вызвало кратковременное снижение предложений продажи объектов. Среди оставшихся на рынке предложений наблюдается спекулятивный рост. Однако предложений крайне мало для текущего спроса, что побудило часть инвесторов рассматривать объекты во всех районах города с меньшей инвестиционной привлекательностью. Основная часть также взяли паузу для оценки перспектив экономической ситуации.

Высокая волатильность и отсутствие понимания дальнейшей ситуации на валютном рынке, заставило большинство участников рынка коммерческой недвижимости снизить активность. Как только перспектива и экономическая ситуация, в том числе рынок кредитных средств, стабилизируется, рынок коммерческой недвижимости найдет новое равновесное состояние.

### Продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 42 000 руб. за 1 кв.м, от 42 000 до 66 200 руб. за 1 кв.м и свыше 66 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диagr. 8.1



Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 21 700 до 194 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 75 000 руб., а среднее 85 800 руб. за 1 кв.м с НДС.



Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 17 400 руб. до 145 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 61 500 руб., среднее значение предложений 67 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Челябинска составил от 14 300 руб. до 195 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 64 500 руб., а среднее значение находится на уровне 76 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 10 500 руб., максимальной 55 700 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 33 300 руб., а средняя цена предложения 32 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 8.7

### Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	21700	51000	75000	85800	115000	194400
Офисные	17400	40200	61500	67000	88900	145400
ПСН	14300	37900	64500	76000	108300	195000
Пром/склад	10500	20000	33300	32500	42000	55700

Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/chelyabinsk/commercial/2024.01/>

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Челябинска зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 96 200 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Металлургическом районе, медиана цен находится на уровне 49 900 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Челябинска лидирует Центральный район, медиана цены предложения в период декабрь 2023 - январь 2024 составила 73 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Металлургическом районе города, медианное значение цены там составляет 29 100 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Курчатовском районе с медианной ценой предложения 100 700 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Металлургическом районе, медиана находится на уровне 30 300 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинском районе, медиана цены предложения на уровне 44 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 26 500 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Металлургическом районе города.

Табл. 8.8

### Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Калининский	61700	62500	71800	38100
Курчатовский	80000	48300	100700	33100
Ленинский	67600	73100	52800	44000
Металлургический	49900	29100	30300	26500
Советский	84800	64700	53400	28800
Тракторозаводский	94700	37500	52100	34000
Центральный	96200	73200	91100	26700

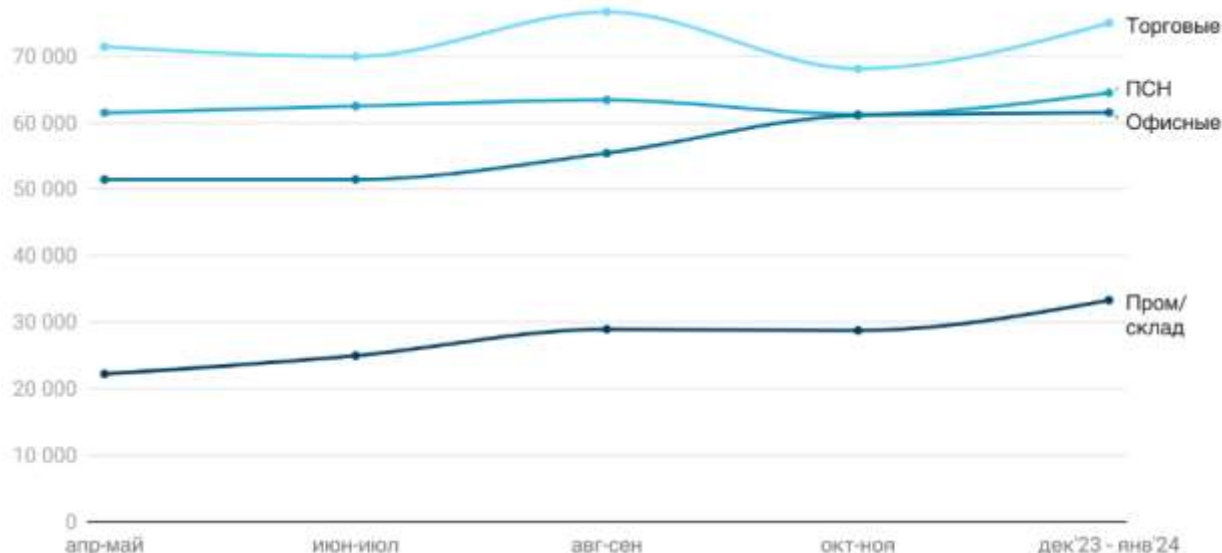
Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/chelyabinsk/commercial/2024.01/>

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 68 126 до 76 677 руб./кв.м, с усредненным значением 72 239 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 51 464 до 61 538 руб./кв.м, со средним уровнем 56 201 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 61 267 до 64 500 руб./кв.м, усредненное значение составило 62 641 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении

полугода колебалась в диапазоне от 22 264 до 33 333 руб./кв.м, со средней величиной 27 676 руб./кв.м.

Диagr. 8.2

**Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС**



Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/chelyabinsk/commercial/2024.01/>

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 40 000 - 50 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 20 000 - 30 000, помещения свободного назначения в диапазоне 20 000 - 30 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

Диagr. 8.3

**Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %**

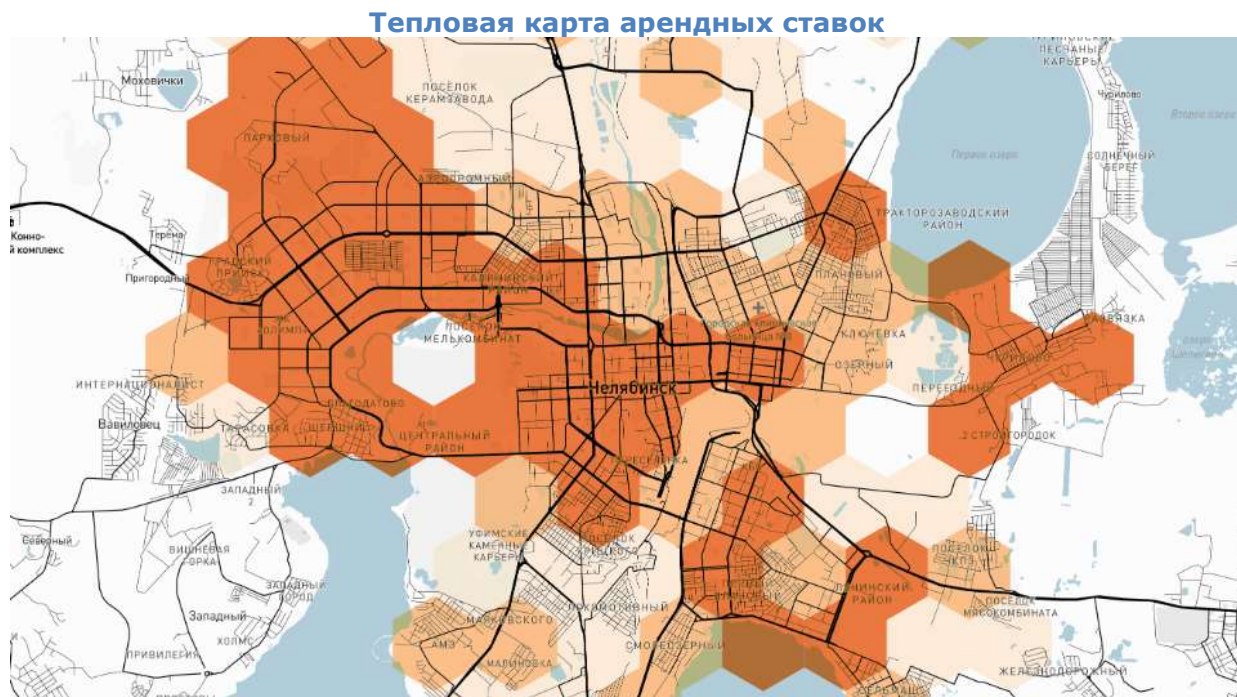


Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/chelyabinsk/commercial/2024.01/>

## Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 4 400 руб. за 1 кв.м/год, от 4 400 до 6 800 руб. за 1 кв.м/год и свыше 6 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Диagr. 8.4



Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/chelyabinsk/commercial/2024.01/>

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 600 до 21 600 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 9 100 руб., а среднее значение 9 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 000 руб. до 13 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 6 000 руб., среднее значение составило 6 100 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 500 руб. до 16 400 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 7 000 руб., а среднее значение составило 7 500 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 700 руб., максимальной 8 600 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 3 100 руб., средняя ставка аренды 3 200 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 8.9

### Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3600	6600	9100	9300	11700	21600
Офисные	3000	4700	6000	6100	7000	13800
ПСН	2500	5000	7000	7500	10000	16400
Пром/склад	700	2000	3100	3200	4000	8600

Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/chelyabinsk/commercial/2024.01/>

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Калининском, Центральном районах, медианное значение составило 10 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Metallургическом районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 6 700 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период декабрь 2023 - январь 2024 составил 6 655 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Metallургическом районе города, медиана ставок там составляет 4 456 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 8 750 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Metallургическом районе, медиана составила 5 000 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Калининском районе, медианное значение находилось на уровне 3 500 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 500 руб./кв.м/год без НДС расположены в Metallургическом районе города.

Табл. 8.10

**Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города,  
руб./кв.м/год без НДС**

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Калининский	1000	5500	7500	3500
Курчатовский	8700	5916	7021	3255
Ленинский	8388	4876	7595	2850
Metallургический	6700	4456	5000	2500
Советский	7945	6000	5755	3145
Тракторозаводский	9412	5183	7140	3315
Центральный	10000	6655	8750	3400

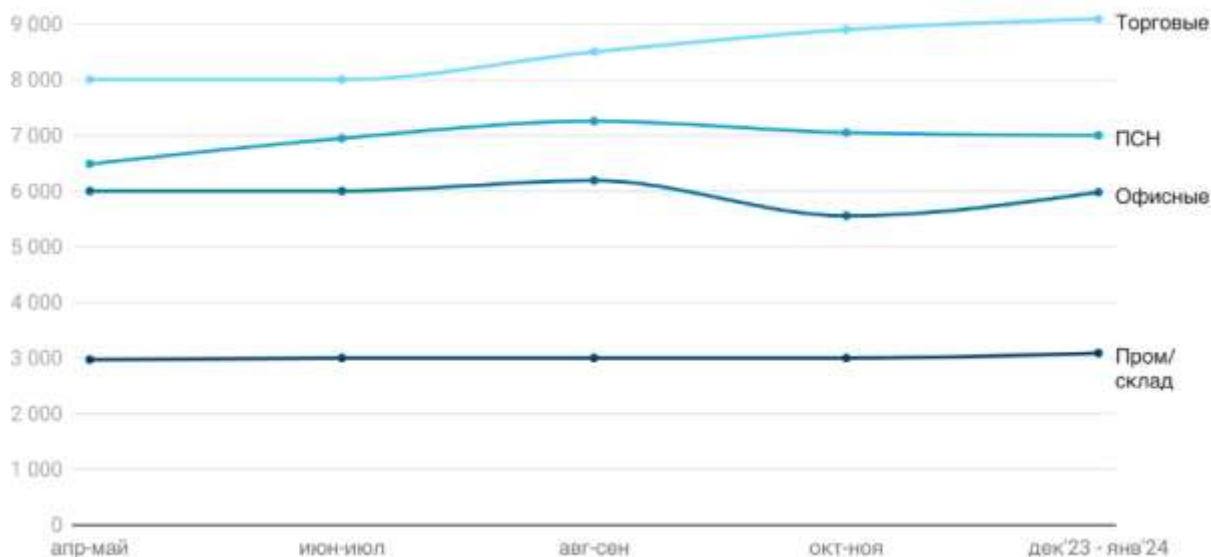
Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/chelyabinsk/commercial/2024.01/>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 8 000 до 9 090 руб./кв.м/год, с усредненным значением 8 498 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 5 555 до 6 189 руб./кв.м/год, со средним уровнем 5 944 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 6 485 до 7 253 руб./кв.м/год, средний уровень составил 6 946 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 2 972 до 3 090 руб./кв.м/год, со средней величиной 3 012 руб./кв.м/год.



Диagr. 8.5

**Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС**



Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/chelyabinsk/commercial/2024.01/>

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 4 000 - 6 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Диagr. 8.6

**Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %**

Диапазон ставок (руб./кв.м)	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-2 000	0	0	0	17,35
2 000-4 000	1,05	11,01	18,14	40,05
4 000-6 000	29,66	37,57	23,91	18,35
6 000-8 000	23,92	36,07	19,85	24,07
8 000-10 000	17	7,92	18,51	0,17
10 000-12 000	15,29	7,19	12,42	0
12 000-14 000	7,7	0,24	5,66	0
14 000-16 000	4,1	0	1,48	0
16 000-18 000	0,61	0	0,03	0
18 000-20 000	0,59	0	0	0
20 000-22 000	0,07	0	0	0

Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/chelyabinsk/commercial/2024.01/>

**8.3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты**

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом их использовании. При анализе предложений на рынке недвижимости Оценщик исходил из информации, представленной на открытых Интернет-ресурсах.

Табл. 8.11

### Данные о предложениях по продаже отдельно стоящих зданий в г. Челябинске

№	Местонахождение	Текст объявления <sup>20</sup>	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
1	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Разина, 3	Предлагаем на продажу помещение в 11 этажном отдельно стоящем офисном здании Отличная локация для представительства крупной компании, организации гостиничного бизнеса, медицинского центра и не только. Расположено в непосредственной близости к ЖДВ, первый этаж 650 квм, площадь последующих этажей с 1 по 9 включительно 450 квм + -, подвал с высотой потолка 2,5м технический 350 квм, 10, 11(мансарда) этаж занимает ОТВ(собственник) 200 квТ, высота потолков 3м, идеальная офисная планировка, две шахты лифта- один лифт -рабочиц, второй -резервный, , две лестницы, видеонаблюдение обзорное по всем этажам- выведено на мониторы охраны, система вентиляции, типовой ремонт, коммуниации центральные, плата на содержание очень бюджетная, удобные подъездные пути, высокий автомобильный трафик, отличная видимость со всех сторон рекламы на фасаде здания, большая парковка, остановка ьранспорта на против, охрана ккруглосуточно. Земля в собственности. Мы открыты к конструктивному диалогу. Звоните, чтобы посмотреть помещение , обсудить детали.	202 500 000	4 600	44 022	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290739637/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290739637/</a>
2	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Цвиллинга, 10	Предлагается на продажу нежилое 5 этажное (офисное) здание общей площадью 5384 кв.м. Земельный участок площадью 2862 кв.м. в собственности. Здание расположено в исторической центральной части города. Рядом расположены торговые и деловые центры, Арбат, скверы. Все коммуникации - центральные. Удобная пешеходная и транспортная доступность, рядом остановки общественного транспорта. Район с хорошо развитой инфраструктурой, в окружении культурных, административно деловых и коммерческих объектов. Стоимость объекта 264 млн. в т.ч. НДС	264 000 000	5 327	49 561	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/283078342/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/283078342/</a>
3	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, пл. Революции, 5	Продается офисное, универсальное помещение. Параметры: - свежий ремонт с декабря 2018 года - окна выходят на северную и южную сторону; - Интернет; - централизованное отопление, канализация, холодное и горячее водоснабжение; - наземная парковка на 30 м/мест; - единый собственник объекта - профессиональная управляющая компания; Преимущества: - доступная цена; - расположение в центре города;	161 000 000	2 511	64 118	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290053644/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290053644/</a>

<sup>20</sup>Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.



№	Местонахождение	Текст объявления <sup>20</sup>	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
		- в здании есть технические и складские помещения; - свежий ремонт				
4	Челябинская обл., Челябинск, Линейная ул., 64	<p>Продается отдельно стоящее офисное здание и земельный участок на первой линии улицы Линейной в г. Челябинске. Площадь офисного здания составляет 1280 м<sup>2</sup> (74:36:0210003:195) и включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 4 этажа по 120 м<sup>2</sup> с кабинетной планировкой, качественной отделкой, санузлами и душевыми;</li> <li>2) Цокольный этаж 120 м<sup>2</sup> – содержит в себе технические помещения (ИТП, электрощитовая), складские помещения, обеденную зону и зону отдыха.</li> <li>3) Теплый склад 80 м<sup>2</sup></li> <li>4) Холодный склад 570 м<sup>2</sup> (есть возможность сделать теплым)</li> </ol> <p>Площадь земельного участка составляет 1500 м<sup>2</sup> (74:36:0210003:3798 м<sup>2</sup>; 74:36:0210003:205701 м<sup>2</sup>)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Асфальтобетонное покрытие для удобства погрузо-разгрузочных работ</li> <li>2) Отдельно стоящий пост охраны</li> <li>3) Ограждение по всему периметру из профнастила, двое ворот для удобного заезда/выезда с территории</li> <li>4) Холодные склады, представленные не капитальными строениями порядка 300 м<sup>2</sup></li> <li>5) Навес</li> </ol> <p>Удачное расположение объекта способствует хорошей транспортной доступности крупногабаритному транспорту к основным транспортным артериям (Екатеринбург, Троицк, Уфа, Курган). В 10 минутах езды до площади Революции, остановка общественного транспорта. Прилегающая территория обеспечивает свободную парковку для сотрудников и клиентов (порядка 30 машиномест).</p> <p>Характеристики объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Водоснабжение – централизованное</li> <li>• Электроснабжение – централизованное, мощность 15 кВт (с возможностью увеличения)</li> <li>• Теплоснабжение – централизованное <ul style="list-style-type: none"> <li>• Водоотведение – септик</li> <li>• Вентиляция – естественная</li> <li>• Охранно-пожарная сигнализация</li> <li>• Видеонаблюдение</li> </ul> </li> <li>• Санузлы – 4 шт на каждом этаже,</li> <li>• Стены кирпичные, перекрытия железобетонные, окна пластиковые.</li> </ul> <p>Прямые договора с поставщиками энергоресурсов. Собственник – юридическое лицо, продажа без НДС. Осмотр по предварительной договоренности. Стоимость объекта – 53 000 000 руб. (41 400 руб/м<sup>2</sup>) без НДС.</p>	63 600 000	1 280	49 688	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1280_m_3198106241">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1280_m_3198106241</a>
5	Челябинская обл., Челябинск, ул. Свободы, 30	<p>Продажа от физического лица. Здание продается вместе с земельным участком (1970 м<sup>2</sup>). Стоимость: от 250 000 000 руб. НДС не предусмотрен. Возможна поэтажная продажа. Цена при поэтажной продаже - 100 т.р. за 1 кв. м. Подведен газ. Собственная газовая котельная на ГВС и отопление.</p>	250 000 000	3 256	76 793	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3255.5_m_3371449506">https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3255.5_m_3371449506</a>
6	Челябинская обл., г. Челябинск	<p>Продажа элитного здания в центре города с арендаторами, срок окупаемости 7 лет!!! Расположение: Калининский район</p>	59 500 000	1 210	49 174	<a href="https://chelyabinsk.move.ru/objects/stabilnyy_biznes_okupaemost_6-">https://chelyabinsk.move.ru/objects/stabilnyy_biznes_okupaemost_6-</a>

№	Местонахождение	Текст объявления <sup>20</sup>	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
	Тагильская ул 32А	<p>Площадь: 1 210.00 кв.м. (Основное здание + котельная) Земельный участок: 5,5 соток в собственности Охрана и видеонаблюдение Все помещения сданы в аренду Это 4-этажное здание со свободной планировкой и идеальным сочетанием цена-качество. Здание обеспечивает стабильный доход от сдачи в аренду, окупаемость инвестиции за 10 лет или меньше. На цокольном этаже расположен банный комплекс с бассейном, хамамом и сухой парной. Остальные этажи занимает солидная компания.?? Безопасность обеспечена круглосуточной охраной и видеонаблюдением ?? Собственная газовая котельная ?? Низкие коммунальные и эксплуатационные платежи ?? Собственная парковка ?? Удобный доступ с остановками общественного транспорта рядом ?? Магазины и супермаркеты в шаговой доступности Это оптимальное предложение для инвестиций в недвижимость. Не упустите возможность приобрести элитное здание в центре города! Звоните прямо сейчас! Рядом с зданием есть образовательные учреждения, поликлиники, урологический центр, зоопарк, молодежный театр и спортивный скейтпарк. Супермаркеты, такие как Магнит, Чижик и Spag, находятся всего в 100 метрах. Звоните и обсуждайте все условия прямо сейчас! Данный объект можно найти по запросам: купить офисное помещение, купить офисное здание, купить офис, купить помещение, помещение в центре, арендный бизнес, помещение с арендаторами, купить здание, купить здание в Челябинске, купить здание с земельным участком Номер объекта: #60/671645/143</p>				7_let_6849855076/
7	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, 15 А	<p>Предлагаем Вам рассмотреть возможность приобретения помещений и земельного участка, расположенных по адресу: г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, 15 А. Инфраструктура: - Здание находится в районе с развитой инфраструктурой, в непосредственной близости от крупных автомобильных дорог г.Челябинска (ул. Молодогвардейцев, Комсомольский проспект, ул. Куйбышева). - В непосредственной близости расположены: остановка общественного транспорта (ул.Куйбышева, более 50 маршрутов), ТРК Фиеста, Банки, Фитнес клубы, предприятия общепита, гостиница, магазины продовольственных и непродовольственных товаров и не только. Технические характеристики: - Отдельно стоящее трехэтажное здание, - три входные группы, общая площадь 1203 кв.м, (цокольные помещения, имеют отдельный вход). - Площадь кабинетов от 12 до 50 кв.м (возможна перепланировка), что позволит рационально организовать рабочий процесс с максимальным использованием полезной площади. Площадь коридоров составляет 100 (сто) квадратных метров, что составляет менее 10 процентов от общей площади здания. - В кабинетах сделан современный ремонт, с использованием качественных отделочных материалов, установлены пластиковые стеклопакеты, а также система вентиляции и кондиционирования. Здание подключено ко всем городским инженерным сетям.</p>	85 000 000	1 600	53 125	<a href="https://chelyabinsk.move.ru/objects/prodaetsya_n_ejiloe_zdanie_ploschadyu_1600_kvm_chelyabinskaya_chelyabinsk_ul_molodogvardeycev_15a_6883048041/">https://chelyabinsk.move.ru/objects/prodaetsya_n_ejiloe_zdanie_ploschadyu_1600_kvm_chelyabinskaya_chelyabinsk_ul_molodogvardeycev_15a_6883048041/</a>

№	Местонахождение	Текст объявления <sup>20</sup>	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
		<p>- Заведенная электрическая мощность 120 квт, возможно увеличение до 250 квт.</p> <p>- Здание и ангар оборудованы современными тепловыми узлами.</p> <p>- Здание расположено на огороженном земельном участке(собственность), площадью 4189 кв.м. На участке возможно строительство дополнительных объектов.</p> <p>На территории также расположен отапливаемый Ангар с высотой потолка более 5 метров, площадью 433,3 кв.м.</p> <p>Ангар обеспечен центральными коммуникациями (теплоснабжение, водоснабжение, канализация)</p> <p>Территория и все помещения оборудованы системой видео наблюдения, охранной и пожарной сигнализацией.</p>				
8	Челябинская область, Челябинск, Каслинская ул., 5	<p>Продается отдельно стоящее двухэтажное здание свободного назначения в Калининском районе г. Челябинска. Здание расположено по адресу: г. Челябинск, ул. Каслинская, 5. Объект многофункционален, он подойдет, как для последующей сдачи в аренду, так и для собственных нужд. На данный момент комплекс полностью заполнен арендаторами — хороший, стабильный доход. Есть потенциал развития. Характеристики объекта: Площадь 2 177 м2. Этаж 1 и 2. Высота потолка 4,5 метра. Свободная планировка (здание на колоннах, нет несущих перегородок), позволяет спланировать пространство под собственные нужды. Две входные группы и двое разгрузочных ворот. Доступная эл. /энергия 100 квт. Центральные коммуникации (отопление, вода, канализация, эл. /энергия). Преимущества: Рядом рынок, что увеличивает покупательскую способность. Первая линия ул. Каслинская. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Перед зданием парковка на 30 машин. Плотная жилая застройка района. Рядом остановки общественного транспорта (трамваи и маршрутные такси). Стоимость объекта 94 265 000 млн. Руб. Без НДС. Все условия по продаже обсуждаются индивидуально. Рассматриваются все виды оплат, ипотека. Звоните, Расскажем Подробнее И Договоримся О Просмотре.</p>	113 118 000	2 177	51 960	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/313873419/">https://cre.mirkvartir.ru/313873419/</a>
9	Челябинская область, Челябинск, ул. Дзержинского	<p>В продаже: отдельно стоящее 3-х этажное нежилое здание и земельный участок в центре Ленинского района возле Авроры, на пересечении улиц Дзержинского и Гагарина, в двух остановках до ЖД Вокзала. Земельный участок площадью 955 м². На данный момент используется как арендный бизнес (продажа мебели). 100 % заполненность арендаторами. Данные о площадях: Общая площадь нежилого здания: 2139,1 кв.м. 1 этаж общая площадь 565,0 кв.м., в т.ч. торговая площадь 374,2м² (h потолков 3,9м) 2 этаж общая площадь 571,6м², в т.ч. торговая площадь 443,0м² (h потолков 3,6м) 3 этаж общая площадь 569,7м², в т.ч. торговая площадь 334,1м² (h потолков 3,3м) Подвал 432,8м², в т.ч. основная (склады) 108,5м² (h потолков 2,9м) Кроме сдачи площадей в аренду возможно использование под медицинский центр, спортивный комплекс, детский центр и т.п. Нежилое здание находится в отличном техническом состоянии и обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: отопление от ТЭЦ, водопровод от городской сети, канализация центральная общесплавная, вентиляция естественная и принудительная, система пожаротушения порошковая, мощность заведённой электросети 50 кВт. Зона погрузки-разгрузки оборудована дебаркадером и лифтом грузоподъёмностью 100кг. - отличная транспортная, пешеходная проходимость. - вокруг нежилого помещения расположены как жилые дома так и дома с административными и торговыми помещениями, - очень</p>	108 000 000	2 139	50 489	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/316590070/">https://cre.mirkvartir.ru/316590070/</a>

№	Местонахождение	Текст объявления <sup>20</sup>	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
		развитая социальная инфраструктура.С первым клиентом, обязательно договоримся!Дополнительная информация по запросу.Лот 671935				
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>			<b>44 022</b>			
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>			<b>76 793</b>			

Источник информации: открытые источники

Вывод: в результате мониторинга рынка продажи отдельно стоящих зданий в Челябинске, было установлено, что стоимость за объекты сопоставимого назначения (ОСЗ) находится в диапазоне от 44 022 руб./кв.м. до 76 793 руб./кв. м. (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).<sup>21</sup>

Табл. 8.12

### Данные о реализованных на торгах зданиях в г.Челябинске

№	Местонахождение	Текст объявления <sup>22</sup>	Дата аукциона	Конечная цена аукциона, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
1	г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 9-а	Объект единым лотом: 1) Нежилое здание, количество этажей: 6-11 в том числе подземных 1, кадастровый номер 74:36:0515006:6049; 2) Право аренды на земельный участок общей площадью – 367 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0515006:3, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для совместной эксплуатации существующего 5-этажного здания-офиса ЗАО "НТМ" и Челябинского банка Сбербанка России. Договор аренды земли № 004392-Д-2006 от 05.09.2006 (Подробнее в информационном сообщении); 3) Право аренды на земельный участок общей площадью – 1637 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0515006:60, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для совместной эксплуатации нежилого здания (офисы банка, гараж). Договор аренды земли № 004101-Д-2003/04-47 от 16.04.2004 (Подробнее в информационном сообщении). Общая площадь здания: согласно выписке ЕГРН 6 520,7 кв.м. в том числе лит.А: цоколь – 146,3кв.м., 1 этаж – 132,2 кв.м., 2 этаж - 251,6кв.м., 3 этаж- 286,1кв.м., 4 этаж - 285,3кв.м., 5 этаж - 287,1кв.м.; лит. А1: цоколь - 659,4кв.м., 1 этаж – 571,7 кв.м., 2 этаж - 479,2кв.м., 3 этаж - 440,4кв.м., 4 этаж- 437,3кв.м., 5 этаж - 446,7кв.м., 6 этаж - 431,6кв.м., 7 этаж – 433,8кв.м., 8 этаж - 406,8кв.м., 9 этаж – 406,9кв.м., техэтаж – 418,3кв.м. Информационно: согласно техническому паспорту от 29.04.2022 года, общая площадь нежилого здания (фактическая) составляет 6 529,4 кв.м. Обременения Здания: подробнее в информационном сообщении. Особые условия: подробнее в информационном сообщении. Адрес: Челябинская обл, Челябинск, Энтузиастов ул, дом 9, корп. А	25.12.2023	206 563 500	6 520,70	31 678	<a href="https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&amp;product_id=766018">https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&amp;product_id=766018</a>

<sup>21</sup> Полученная величина удельного показателя объекта в рамках сравнительного подхода ниже представленного диапазона, что связано с наличием в составе объекта оценки помещений складского назначения

<sup>22</sup>Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов

№	Местонахождение	Текст объявления <sup>22</sup>	Дата аукциона	Конечная цена аукциона, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
2	г.Челябинск, ул.Калинина,14	<p>Единым лотом: - нежилое здание, этажность: 6, в том числе подземных 1, кадастровый номер 74:36:0517006:258; - земельный участок (далее -ЗУ№1), кадастровый номер 74:36:0605004:14, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное); - право аренды земельного участка (далее - ЗУ№2), кадастровый номер 74:36:0605004:35, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное) Общая площадь здания: 2 742,1кв.м. (в т.ч. подвал – 553,1кв.м., 1 этаж – 709,8кв.м., 2 этаж – 479,3кв.м., 3 этаж – 306,4кв.м., 4 этаж – 421,4кв.м., 5 этаж – 272,1кв.м.) Общая площадь земельных участков: 2 573кв.м. (в т.ч. 2 149кв.м.- ЗУ№1; 424 кв.м.- ЗУ№2) Обременения здания: не зарегистрировано. Имеются краткосрочные договоры аренды. Обременения земельных участков: Ограничения прав на земельные участки, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ; по ЗУ№2 - №74-74-01/963/2009-153 от 10.12.2009 (долгосрочная аренда, срок не определен - ст.621 ГК РФ). Особые условия: реализация осуществляется с условием обязательной передачи во временное владение и пользование (аренду) продавцу в реализованном нежилом здании части нежилых помещений общей площадью 899,9кв.м. (+/- 10%), в том числе на 1 этаже 592кв.м., на 3 этаже 261,1кв.м., на 4 этаже 46,8кв.м. (в соответствии с приложением 1). Договор купли-продажи Объекта заключается с отлагательными условиями по передаче Объекта. Акт приема-передачи подписывается в срок не более 8(восемь) календарных месяцев с даты подписания договора купли-продажи. Адрес имущества: Челябинская область, г.Челябинск, ул.Калинина, д.14</p>	15.09.2022	73 490 000	2 742,10	26 801	<a href="https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&amp;product_id=666622">https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&amp;product_id=666622</a>
		<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>29 239</b>	

Источник информации: открытые источники

*Вывод: в результате мониторинга торгов по реализации зданий в Челябинске, было установлено, что средняя цена реализации составляет 29 239 руб./кв.м. (без учета ценообразующих факторов).*

Табл. 8.13

### Данные о предложениях по аренде помещений административного назначения в г. Челябинске

№	Местонахождение	Текст объявления <sup>23</sup>	Коммерческие условия	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы с учетом НДС и без учета расходов арендатора, руб./кв.м/год	Источник информации
1	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, мкр. Заручейный, Красноармейская ул., 55	Сдаётся офисное помещение в Центральном районе г. Челябинска. Технические характеристики: Расположение: Бизнес дом "Владимирский" Этаж: 4 этаж Площадь помещения: 55,5 кв.м. Состояние: с ремонтом Коммуникации: центральные Безопасность: Круглосуточная охрана Парковка: свободная у входа Дополнительные расходы: Электричество (по счетчику) Отопление (50 руб./кв.м.) Клининг (+- 1000 руб./мес.) Предполагаемый вид использования: Офис Представительство компании	24 000 руб./мес. без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	56	5 189	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295655716/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295655716/</a>
2	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Свободы, 83	Предлагается в аренду нежилое помещение общей площадью 70 кв.м. Состоит из двух кабинетов. Расположено на 4-ом этаже отдельно стоящего офисного здания. Первая линия по ул. Свободы. Рядом расположены офисные здания и Бизнес центры. Банки. В здании на 1,2,3,4 этажах офисы, в здании работает кафе. Выполнен ремонт. Здание обеспечено всеми коммуникациями: отопление-собственная газовая котельная, водоснабжение и водоотведение - центральные, электричество. Вместительная парковка,	49 000 руб./мес. С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	70	7 232	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297928786/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297928786/</a>
3	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, пл. МОПра, 9	Вкусное предложение: помещение свободного назначения в самом центре мегаполиса в районе с развитой инфраструктурой в квадрате разграниченном улицами площадью МОПра и ул. Российской в районе с высокой проходимостью и пешеходным трафиком ( в шаговой доступности от торгово-офисного помещения Каскад, Центрального рынка, торгово-развлекательного комплекса Радуга и многое другое). Помещение с удобной функциональной планировкой: три отдельных кабинета, просторная зона холла с возможностью размещения дополнительных рабочих мест, выделенный санузел. Высокие потолки в районе 3,5-4 м., что дополнительно расширяет визуальное пространство помещения. Возможно объединение помещения при необходимости.	50 000 руб./мес. с учетом НДС, эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	137	6 153	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/294971990/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/294971990/</a>

<sup>23</sup>Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.



№	Местонахождение	Текст объявления <sup>23</sup>	Коммерческие условия	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы с учетом НДС и без учета расходов арендатора, руб./кв.м/год	Источник информации
		<p>Помещение прекрасно подойдет для размещения офиса, под различные виды товаров и услуг: бухгалтерские, аудиторские, консалтинговые услуги, агентство недвижимости, туристическое агентство, фитнес-зал, юридическая фирма, магазин спортивного оборудования, ветеринария клиника, секонд -хэнд, производственную, строительную компанию и многое другое.</p> <p><u>Дополнительно оплачивается свет и вода.</u></p>				
4	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Елькина, 81	<p>Сдается в аренду пятиэтажное офисное здание в центре города на ул. Елькина. 6 минут пешком до остановки общественного транспорта. В непосредственной близости офисные здания, жилая застройка, магазины и т.д.</p> <p>* Площадь здания 1700 кв.м., площадь каждого этажа 340 кв.м. 14 офисов на каждом этаже, Высокий сухой цокольный этаж с окнами; * своя парковка со шлагбаумом; * 11 гаражей; * возможность организации пропускного режима; * возможность поэтажной сдачи в аренду.</p> <p>Доп. описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. <b>Мы ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ. Номер в базе: 10435464.</b></p>	1 000 000 руб./мес. с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	1 783	6 730	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297066967/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297066967/</a>
5	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Разина, 3	<p>Предлагаем в аренду помещения в офисном здании с великолепной логистикой, расположено в районе ЖД Вокзала, доступ 5 мин с любой пригородной трассы.</p> <p>Площадь каждого этажа общая 450 квм + - , полезная площадь 350\380 квм + - планировка офисная, ремонт типовой( для долгосрочного арендатора готовы сделать ремонт по требованию). Идеальное место для большого офиса компании, для коллцентра, образовательного центра, юр услуг и не только. Два лифта( один в эксплуатации, второй резервный), коммуникации центральные в идеальном состоянии, на против остановка общественного транспорта, парковка личная не большая на 4\6 авто, общая на 150 мест. Возможна как аренда этажами, так и отдельными офисами 16\98 квм. Звоните!</p>	175 000 руб./мес. с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	350	6 000	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297539355/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297539355/</a>
6	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Маркса, 83	<p>Предлагаем в аренду офисное помещение в центре города Челябинска. Высокие потолки 3,8м и панорамные окна создают особую атмосферу данному помещению.</p> <p>В помещении выполнен ремонт: на полу керам.плитка, стены покраска. Доступные площади от 135кв.м.</p> <p>Парковка вдоль улицы К.Маркса и в ТРК</p> <p>Рядом с помещением находятся: -Администрация Чел.области -ТРК КУБА -Банки</p>	324 400 руб./мес. с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	406	8 448	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295913003/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295913003/</a>

№	Местонахождение	Текст объявления <sup>23</sup>	Коммерческие условия	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы с учетом НДС и без учета расходов арендатора, руб./кв.м/год	Источник информации
		-Офисные центры -ресторан -кофейня -историческая часть города и пешеходная улица Кирова. Подробности по телефону				
7	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Свободы, 83	Предлагается в аренду отдельно стоящее 4-х этажное офисное здание, общей площадью 5000 кв.м. У здания вместительная парковка для служебного транспорта под шлагбаумом, есть собственный внутренний двор с теплыми гаражами и закрытой территорией. Здание расположено в центральной части города. Земельный участок под зданием и прилегающая территория площадью 2061 кв.м. - в собственности. Первая линия по ул. Свободы. Рядом офисные здания и Бизнес центры. Банки. В здании работает кафе. Выполнен ремонт. Здание обеспечено всеми коммуникациями: - Отопление-собственная газовая котельная, - Водоснабжение и водоотведение - центральные, - Мощность эл. энергии 450 кВт. - Пожарно - охранная сигнализация. - Приточно - вытяжная вентиляция - централизованная система.	3 500 000 руб./мес. без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	5 000	8 400	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/290739935/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/290739935/</a>
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>			<b>5 189</b>			
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>			<b>8 448</b>			

Источник информации: открытые источники

*Вывод: в результате мониторинга рынка аренды объектов административного назначения, было установлено, что ставка аренды за объекты сопоставимого назначения находится в диапазоне от 5189 руб./кв.м/год до 8448 руб./кв. м/год (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).*

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

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов / арендные ставки на объекты.

Табл. 8.14

##### Основные ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Территориальная зона в пределах города	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Центр города;</li> <li>• Центр деловой активности;</li> <li>• Окраины города</li> </ul>	<p>Диапазон значений для цены продажи 0,64-1,00, для арендной ставки: 0,71-1,00</p> <p>Источник информации: на основании "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023"</p>
Функциональная зона в пределах города	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Зона автомагистралей;</li> <li>• Многоквартирная жилая застройка;</li> <li>• Промзоны</li> </ul>	<p>Диапазон значений для цены продажи 0,82-1,00, для арендной ставки: 0,77-1,00.</p> <p>Источник информации: на основании "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023"</p>
Тип объекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ОСЗ</li> <li>• Встроенное помещение</li> </ul>	<p>Диапазон значений для цены продажи 0,88-1,00, для арендной ставки: 0,90-1,00</p> <p>Источник информации: на основании "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023"</p>
Площадь объекта	-	<p>Рассчитывается индивидуально с помощью формулы:  <math>n = 1,5247 * x^{-0,102}</math></p> <p>Источник информации: на основании "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023"</p>
Этаж расположения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Цоколь/подвал</li> <li>• 1 этаж</li> <li>• 2 этаж и выше</li> </ul>	<p>Диапазон значений 0,71-1,00.</p> <p>Источник информации: на основании "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023"</p>
Техническое состояние здания	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Хорошее</li> <li>• Удовлетворительное</li> <li>• Неудовлетворительное</li> </ul>	<p>Диапазон значений 0,78-1,00.</p> <p>Источник информации: на основании "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023"</p>
Состояние отделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Без внутренней отделки</li> <li>• С простой внутренней и наружной отделкой</li> <li>• С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой</li> <li>• С высококачественной внутренней отделкой</li> </ul>	<p>Диапазон значений для цены продажи 0,83-1,23</p> <p>Источник информации: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3362-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3362-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda</a></p>
Назначение площадей	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Административно-офисные;</li> <li>• Производственно-складские</li> </ul>	<p>Диапазон значений для цены продажи 1,00-1,48, для арендной ставки: 1,00-1,48.</p> <p>Источник информации: на основании "Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023"</p>
Принадлежность к объектам культурного наследия	<ul style="list-style-type: none"> <li>• принадлежит;</li> <li>• не принадлежит</li> </ul>	<p>Диапазон корректирующих коэффициентов: 0,90-1,05</p> <p>Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 7-е издание (ABN Group, 01.01.2024)</p>

Источник информации: анализ открытых источников информации

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Подробный анализ ценообразующих параметров с указанием источников и используемых значений представлен в разделе Отчета "Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода".

### 8.5. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Табл. 8.15

#### Ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	0-90	90-365	Более 365

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Табл. 8.16

#### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.
Административные (офисные) помещения и здания	6	14	9
Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7

Источник информации: <https://statprielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Объект оценки представляют собой недвижимость административного и производственно-складского назначения.

Срок ликвидности для административных помещений варьируется от 6 до 14 месяцев и в среднем составляет 9 месяцев. Срок ликвидности для складских помещений варьируется от 2 до 13 месяцев и в среднем составляет 7 месяцев. В рамках Отчета используется срок ликвидности по среднему значению диапазона. Таким образом, ликвидность оцениваемых объектов - средняя.

**Выводы:**

- в результате мониторинга рынка продажи отдельно стоящих зданий в Челябинске, было установлено, что стоимость за объекты сопоставимого назначения (ОСЗ) находится в диапазоне от 44022 руб./кв.м. до 76793 руб./кв. м. (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга);

- в результате мониторинга торгов по реализации зданий в Челябинске, было установлено, что средняя цена реализации составляет 29 239 руб./кв.м. (без учета ценообразующих факторов);

- в результате мониторинга рынка аренды объектов административного назначения, было установлено, что ставка аренды за объекты сопоставимого назначения находится в диапазоне от 5189 руб./кв.м/год до 8448 руб./кв. м/год (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга);

- срок ликвидности для оцениваемого недвижимого имущества принят по среднему значению диапазона в размере 9 месяцев для административных помещений и 7 месяцев для складских помещений.

## **9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

### **9.1. Этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 1 Приложения N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 "Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

### **9.2. Подходы к оценке**

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Затратный подход**

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



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

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. Метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

2. Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

### **Недвижимое имущество**

В оценке недвижимого имущества затратный подход предполагает оценку единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату

оценки. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно свободного. Результат расчета представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости имущества производится по формуле:

$$PC = CZ(B) \times (1 - \text{Инак}) + PCЗУ,$$

где:

*PC* – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

*CZ(B)* – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

*Инак* – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

*PCЗУ* – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Для определения затрат на замещение (воспроизводство) объектов недвижимого имущества могут применяться следующие методы:

Табл. 9.1

#### Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнительной единицы на основе Справочников "Укрупненные показатели стоимости строительства" издательства "КО-ИНВЕСТ"	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства "КО-ИНВЕСТ": "Общественные здания", "Промышленные здания", "Жилые здания", "Складские здания и сооружения" и др.
Метод сравнительной единицы по данным открытых источников информации	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются данные открытых источников рынка
Метод индексации	Затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов недвижимости (зданий и сооружений) рассчитывается путем применения коэффициентов удорожания стоимости строительномонтажных работ, капитальных вложений к первоначальной балансовой стоимости оцениваемых объектов
Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)	Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Сметный метод (метод количественного обследования)	Закljučается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам и основан на детальном количественном и стоимостном расчетах на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта

*Источник информации: анализ Оценщика*

### **Земельные участки**

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и затрат замещения (воспроизводства) улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на замещение (воспроизводство) улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли и методе выделения.

## **Сравнительный подход**

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

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать<sup>24</sup>, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

---

### **1. <sup>24</sup> СКРИНШОТЫ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ ПРЕДСТАВЛЕНЫ В РАЗДЕЛЕ "**

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА" настоящего Тома.

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

### Недвижимое имущество

При оценке сравнительным подходом объектов недвижимости предполагается наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости (аналоги), которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости выделяют два основных метода:

Табл. 9.2

### Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса)
Метод валовой ренты	Метод валовой ренты – частный случай общеизвестной практики сравнения продаж. Метод основан на связанных между собой параметрах – действительной (потенциальной) прибыли и рыночной цене объекта. В роли показателя, измеряющего эту взаимосвязь, выступает валовой рентный мультипликатор (коэффициент)

Источник информации: анализ Оценщика

## Земельные участки

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода при оценке земельных участков применяются следующие методы:

Табл. 9.3

### Краткое описание основных методов оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод используется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). Предполагает сбор информации по продажам прав на аналогичные земельные участки и их сравнение с оцениваемым участком, а также, при необходимости, проведение корректировок на присутствующие различия
Метод выделения	Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Необходимым условием применения данного метода является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Предполагает выделение из рыночной стоимости недвижимости с улучшениями (строениями, зданиями и сооружениями), определенной методом сравнения продаж, затрат на замещение (воспроизводство) улучшений
Метод распределения	Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков. Основан на принципах равновесия и вклада, которые утверждают, что существует типичное соотношение между стоимостью права на земельные участки и стоимостью недвижимого имущества в целом. Метод используется при наличии информации о продаже застроенных земельных участков, а также о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается

Источник информации: анализ Оценщика

## Доходный подход

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

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



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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2. определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1. вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
2. допущения оценки;
3. вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
4. факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

### Недвижимое имущество

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяются следующие методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода:

Табл. 9.4

### Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Метод в рамках доходного подхода	Краткое описание метода
Метод прямой капитализации	В стоимость недвижимости преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. Преимущество метода заключается в том, что этот метод менее трудоемкий, чем метод дисконтирования денежных потоков. В методе капитализации учитывается рыночная конъюнктура при анализе рыночных ставок аренды, загруженности объектов недвижимости и определении ставки капитализации. Применение данного метода затруднительно, когда отсутствует рыночная информация о рыночных ставках аренды, уровне загруженности аналогичных объектов на рынке, эксплуатационных расходах. Метод капитализации не рекомендуется применять, если объект не находится в режиме стабильного функционирования (строительство или реконструкция), если объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод дисконтированных денежных потоков – наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. В стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения. Данный метод применяется, когда: 1. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков; 2. Объект недвижимости строится; 3. Объект недвижимости только что построен или введен в действие. Используется при наличии данных для прогноза
Метод капитализации по расчетным моделям	Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Источник информации: анализ Оценщика

### Земельные участки

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи, возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

Применение доходного подхода при оценке земельных участков требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Табл. 9.5

**Краткое описание основных методов оценки земельных участков  
в рамках доходного подхода**

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод капитализации земельной ренты	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка на условиях, сложившихся на рынке. Предполагает пересчет в текущую стоимость доходов от сдачи в аренду земельных участков
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. Сущность метода заключается в определении стоимости земельного участка, исходя из его наилучшего использования, путем пересчета чистого операционного дохода, приходящегося на участок, с использованием коэффициента капитализации. Метод применяется чаще всего для оценки застроенных земельных участков
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства). Сущность метода состоит в моделировании ситуации наиболее эффективного использования земельного участка, связанной с возведением строений на нем, прокладкой коммуникаций, и последующей продажей земельных прав с улучшениями. При этом стоимостью земельного участка будет считаться как разница между дисконтированной величиной продажи земли с улучшениями и стоимостью затрат на эти улучшения. Данный метод наиболее часто используется в отношении неосвоенных участков земли

*Источник информации: анализ Оценка*

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

### 9.3. Выбор подходов и методов к оценке недвижимого имущества

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения

оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

В рамках настоящего Тома Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости приведены ниже по тексту.

### **Анализ возможности применения методов затратного подхода**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основные факторы, влияющие на цену недвижимости: транспортную доступность, доходность, перспективы развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, – в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать его рыночную стоимость.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам.

Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

На рынке представлено достаточное количество объектов коммерческого назначения и земельных участков. А также, Затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития.

Земельный участок является невозпроизводимым ресурсом, а, следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта. Таким образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельного участка.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода для определения стоимости объектов недвижимости.*

### **Анализ возможности применения методов сравнительного подхода**

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

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

Так как Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами и, исходя из того, что Оценщику удалось выявить предложения по продаже сопоставимых объектов, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.*

### **Анализ возможности применения методов доходного подхода**

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

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

Методы доходного подхода для оценки стоимости прав на оцениваемый участок в рамках настоящего Отчета не применяются, ввиду отсутствия рынка аренды аналогичных незастроенных участков и необходимости использования значительного количества допущений при использовании методов остатка и предполагаемого использования, что может сказаться на корректности итоговой рыночной стоимости оцениваемой недвижимости.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемые объекты способны приносить, а также связанные с ними расходы.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применение доходного подхода для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.*



## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

В рамках настоящего Тома, в соответствии с проведенным анализом возможности применения подходов и методов, сравнительный подход реализуется в методе выделения при определении рыночной стоимости земельного участка и методе сравнения продаж при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж базируется на принципе "спроса и предложения", в соответствии с которым цена на оцениваемый объект определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

1. изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
3. анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
4. корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен объектов-аналогов путем обоснованного обобщения и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках применения сравнительного подхода.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_c = \sum_{i=1}^K \alpha_i * V_{ci},$$

где:

$V_c$  – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

$K$  – количество аналогов;

$V_{ci}$  – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$  – вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i=1}^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{Pci} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

$P_i$  – цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  – количество ценообразующих факторов;

$D_{Pij}$  – значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -ому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

### **Описание объектов-аналогов**

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе, поэтому при сравнительном подходе необходимы достоверность и полнота информации.

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости земельных участков и зданий, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

В результате исследования рынка продаж подобных объектов недвижимости, были получены данные о выставленных на продажу объектах на дату оценки.

#### **10.1.1. Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

Основные характеристики оцениваемых объектов приведены в Разделе "Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемых объектов, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки"

В качестве аналогов, Оценщиком было выбрано 3 наиболее сопоставимых предложения по продаже из предложений, представленных в разделе "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты".

Рассматриваемый объект представляет собой земельный участок, здание административного назначения, нежилое помещение, а также неотделимые улучшения. Учитывая тот факт, что все объекты располагаются на одном земельном участке и не могут использоваться отдельно от земельного участка в составе объекта оценки, Оценщиком в рамках данного Тома рассматривается единый объект недвижимости. Ввиду вышеизложенного, расчет рыночной стоимости произведён для единого объекта недвижимости. Итоговое распределение стоимости объектов недвижимого имущества пообъектно произведено пропорционально доли стоимости объектов, полученной в рамках доходного подхода.

---

В таблице представлено описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов:

Табл. 10.6

**Описание объектов-аналогов<sup>25</sup>, отобранных для расчета рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип недвижимости	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Местоположение	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Разина, 3	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Цвиллинга, 10	Челябинская обл., Челябинск, ул. Свободы, 30
Стоимость предложения, руб.	202 500 000	264 000 000	161 000 000
Стоимость предложения, руб./кв. м	44 022	49 561	64 118
Площадь объекта недвижимости, кв. м	4600,00 <sup>26</sup>	5 326,8 <sup>27</sup>	2 511,0
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 511,00	2 862,00	3 019,00
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные
Передаваемые имущественные права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Дата анализа	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Техническое состояние зданий	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Этажность	10 этажей, в том числе подвал (подвал - 350 кв.м, 1 этаж - 650 кв.м)	7 этажей, в том числе подвал	5 этажей
Принадлежность к объектам культурного наследия	нет	нет	нет
Источник информации	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290739637/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290739637/</a>	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/283078342/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/283078342/</a>	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290053644/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290053644/</a>

25 Дополнительная информация по объектам была уточнена в ходе телефонных переговоров с собственниками/ представителями собственников, по телефонам, указанным в объявлениях

26 Площадь объекта принята равной сумме площадей внутренних помещений, представленной в тексте объявления

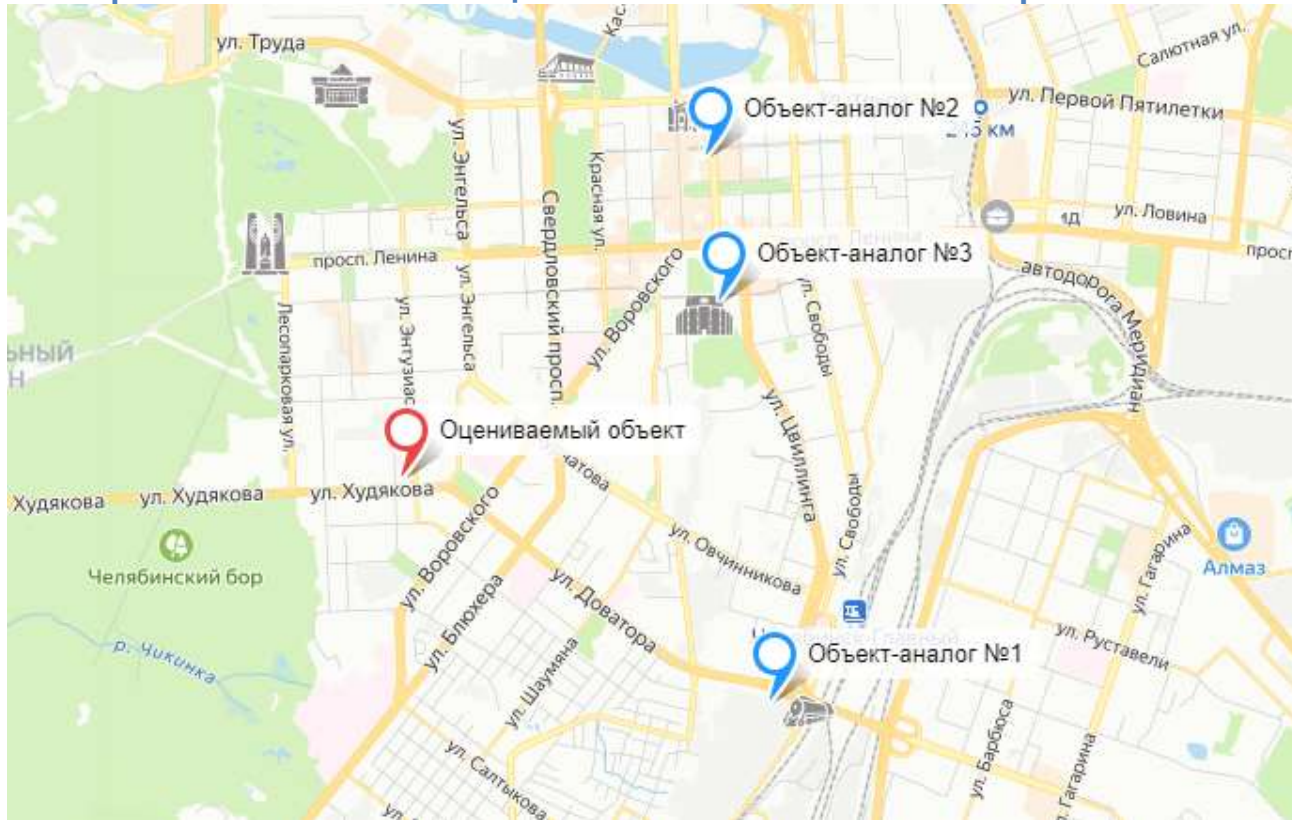
27 Площадь объекта принята согласно данным публичной кадастровой карты, как более достоверная

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фотоматериалы			

*Источник информации: анализ Оценщика*

Рис. 10.6

**Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г.Челябинска**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>



Табл. 10.7

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Характеристики местоположения земельного участка	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Разина, 3	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Цвиллинга, 10	Челябинская обл., Челябинск, ул. Свободы, 30
Цена предложения, руб.	-	202 500 000	264 000 000	161 000 000
Общая площадь, кв. м	6050,80 <sup>28</sup>	4600,00	5 326,8	2 511,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	44 022	49 561	64 118
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290739637/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290739637/</a>	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/283078342/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/283078342/</a>	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290053644/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290053644/</a>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность на здание, 1/2 доли в праве на помещение	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	-	-0,4%	-0,4%	-0,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	43 866	49 385	63 891
Состав передаваемых прав на земельный участок в составе объекта	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	43 866	49 385	63 891
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	43 866	49 385	63 891
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	43 866	49 385	63 891
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	43 866	49 385	63 891
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	37 637	42 373	54 819
Характеристики местоположения земельного участка	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Разина, 3	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Цвиллинга, 10	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, пл. Революции, 5

28 Площадь объекта принимается как сумма площадей здания и помещения, входящих в состав объекта оценки (площадь 1/2 доли нежилого помещения принимается равной  $251,8/2=125,9$  кв.м)

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район расположения	Центральный	Советский	Центральный	Советский
Функциональная зона в пределах города	многоквартирная жилая застройка	промзоны	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка
Корректировка на местоположение	-	3,5%	0,0%	0,0%
Общая площадь зданий, кв. м	6050,80	4600,00	5326,80	2511,00
Корректировка на площадь строений	-	-3%	-1%	-9%
Общая площадь земельного участка, кв. м	5 908,00	1 511,00	2 862,00	3 019,00
Корректировка на площадь строений	-	12%	7%	-3%
Техническое состояние объекта <sup>29</sup>	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое - 5924,9 кв.м, Условно- удовлетворительное - 1/2 доли 251,8 кв.м	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка на техническое состояние объекта	-	-1%	-1%	-1%
Этажность объекта	6 этажей (1 этаж - 1978,5 кв.м + 43,4 кв.м, 2 этаж - 483,2 кв.м, 3 этаж - 491,5 кв.м, 4 этаж - 506 кв.м, 5 этаж - 306,9 кв.м, 6 этаж - 526,4 кв.м), подвал (1572,9 кв.м+1/2 доли 251,8 кв.м)	10 этажей, в том числе подвал (подвал - 350 кв.м, 1 этаж - 650 кв.м)	7 этажей, в том числе подвал	5 этажей
Корректировка на этажность	-	-3%	-2%	-5%
Назначение площадей	административные, складские	административные	административные	административные
Корректировка на назначение площадей	-	-17%	-17%	-17%
Принадлежность к ОКН	да	нет	нет	нет
Корректировка на принадлежность к ОКН	-	-3%	-3%	-3%
Характеристика транспортной доступности	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка на транспортную доступность	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>33 326</b>	<b>35 185</b>	<b>34 556</b>
<b>Показатель совокупной корректировки</b>		<b>42,00%</b>	<b>31,10%</b>	<b>36,96%</b>
<b>Вес объекта-аналога</b>		<b>0,31</b>	<b>0,36</b>	<b>0,33</b>
<b>Величина коэффициента вариации</b>			<b>2,75%</b>	
<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. с учетом стоимости земельного участка</b>			<b>34 402</b>	
<b>Рыночная стоимость, с учетом стоимости земельного участка, руб. с учетом округления</b>			<b>208 157 000</b>	

Источник информации: расчет Оценщика

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов должно составлять не более 30% (без учета поправки на торг). В рамках настоящего исследования значения суммарных корректировок превышают 30%, однако, ввиду того, что на рынке не представлены более подходящие аналоги и, в частности, используемые являются наиболее репрезентативными по отношению к оцениваемому объекту, Оценщик считает, что проведенные корректировки

<sup>29</sup> Корректировка учитывает состояние внутренних помещений объекта

наиболее полно приблизили характеристики аналогов к характеристикам оцениваемого объекта и применение данных аналогов возможно.

Для определения возможности использования в качестве оценки объекта взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного Тома коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации имеет значение от 10% до 20%, то это относится к средней изменчивости вариационного ряда, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов<sup>30</sup>.

В данном случае значение коэффициента вариации отвечает требованиям (до 10%).

---

<sup>30</sup> Источник информации: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007. – 432 с.

## Обоснование вносимых корректировок

В рамках настоящего Тома, при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов, Оценщик использует "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов" для внесения части корректировок, как основной источник.

В справочнике не представлена корректировка на долевую собственность объекта, в виду чего в рамках данного Отчета для корректировки по представленному фактору Оценщик принимает значение корректировки согласно аналитическим данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

Корректировка на техническое состояние здания принята согласно аналитическим данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", так как данный источник информации содержит более полное описание технических состояний объектов.

В справочнике не представлена корректировка на принадлежность объекта к объектам культурного наследия, в виду чего в рамках данного Тома для корректировки по представленному фактору Оценщик принимает значение корректировки согласно "Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)", 7-е издание (ABN Group, 01.01.2024). Данный сборник применяется для объектов Московского региона, однако, такой показатель как "принадлежность к ОКН", является ценообразующим параметром независимо от региона расположения объектов.

### Корректировка на передаваемые имущественные права для здания

Оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги, передаются на правах собственности, однако нежилое помещение в составе объекта оценки имеет долевую собственность.

Величина корректировки принята согласно данным аналитических данных НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

Табл. 10.8

### Величина корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права для здания

Наименование	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница
Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости	0,83	0,77	0,93

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3380-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-vedvizhimo>

Табл. 10.9

### Корректировка на передаваемые имущественные права для здания

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права для здания	Собственность на здание, 1/2 доли в праве на помещение	Собственность	Собственность	Собственность
Расчетный коэффициент	0,996	1,000	1,000	1,000
Корректировка	-	-0,4%	-0,4%	-0,4%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок в составе объекта

Земельный участок в составе объекта оценки, как и всех объектов-аналогов, передается на правах собственности. Корректировка не требуется.

### Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

### Корректировка на особые условия

Особые условия не зарегистрированы как у оцениваемого объекта, так и у объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

### Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0 %.

### Отличие цены предложения от цены сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Для расчета корректировки на торг Оценщиком был принят диапазон скидок по данным, представленным ниже:

Табл. 10.10

### **Корректировка на торг при продаже офисных объектов класса С и ниже**

Категория городов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург)	10,8%	7,5%	14,2%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

В рамках данного Тома величина корректировки на торг принята равной максимальному значению из диапазона в размере -14,2%, учитывая площадь объекта.

### Корректировка на местоположение

Расположение объектов в различных районах города существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет уровня развития того или иного района, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

#### *Функциональная зона в пределах города*

Корректировка рассчитывалась согласно аналитическим данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Табл. 10.11

### **Величина корректирующих коэффициентов на функциональную зону в пределах города**

Наименование коэффициента	Среднее значение коэффициента
Зона автомагистралей	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,88
Промзоны	0,85

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

Табл. 10.12

### **Корректировка на местоположение**

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Челябинская область, г.	Челябинская область,	Челябинская область,	Челябинская обл.,

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Челябинск, ул. Худякова, д. 10	Челябинск, р-н Советский, ул. Разина, 3	Челябинск, р-н Центральный, ул. Цвиллинга, 10	Челябинск, ул. Свободы, 30
Район города	Центральный	Советский	Центральный	Центральный
Функциональная зона в пределах города	многоквартирная жилая застройка	промзоны	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	0,88	0,85	0,88	0,88
Корректировка на функциональную зону	-	3,5%	0,0%	0,0%
Итоговая корректировка на местоположение	-	3,5%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

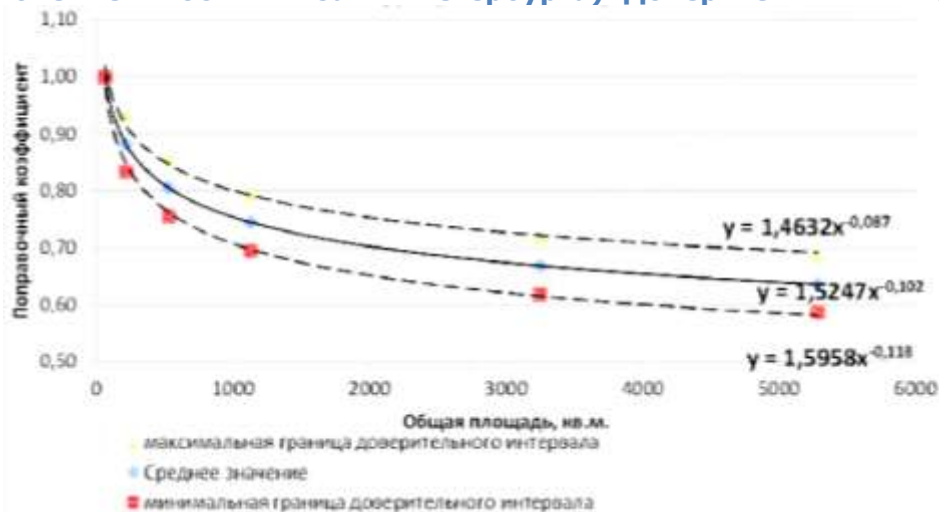
### Корректировка на площадь объекта

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта недвижимости.

Корректировка рассчитывалась согласно аналитическим данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Диagr. 10.7

### Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади офисной недвижимости, данные по городам с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга). Доверительный интервал



Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

Корректировка рассчитывалась с применением зависимости:

$$Y = 1,5247 * X^{-0,102},$$

где:

Y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

X – площадь, кв. м.

Величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$K = (K_{oc} / K_{ан} - 1) * 100\%,$$

где:

$K_{oc}$  – коэффициент объекта оценки;



$K_{ан}$  – коэффициент объекта-аналога.

Табл. 10.13

### Корректировка на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	6050,80	4600,00	5326,80	2511,00
Расчетный коэффициент	0,6272	0,6450	0,6355	0,6861
Корректировка	-	-3%	-1%	-9%

Источник информации: расчеты Оценщика

#### Корректировка на величину земельного участка

Корректировка на площадь земельного участка, предоставленного для размещения объекта, проводилась по всем объектам-аналогам, поскольку объекты-аналоги отличаются по данному параметру от объекта оценки.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

- Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса – объекта оценки и объектов-аналогов:

$$q_{Li} = \frac{S_{Li}}{S_{Bi}}, \quad q_{Loo} = \frac{S_{Loo}}{S_{Boo}},$$

где

$q_{Loo}$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса - объекта оценки;

$S_{Boo}$ - общая площадь комплекса – объекта оценки, кв. м;

$S_{Loo}$ - площадь земельного участка, предоставленного для размещения комплекса – объекта оценки, кв. м;

$q_{Li}$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса – i-го объекта-аналога, кв. м;

$S_{Bi}$ - общая площадь комплекса – i-го объекта-аналога, кв. м;

$S_{Li}$ - площадь земельного участка, предоставленного для размещения комплекса – i-го объекта-аналога.

Величины  $q_{Loo}$  и  $q_{Li}$  отражают обеспеченность здания - объекта-оценки и зданий объектов-аналогов земельным участком.

- Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом:

$$\Delta_{Loi} = q_{Loo} - q_{Li}.$$

- Величина корректировки стоимости i-го объекта-аналога по отклонению в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом определяется по формуле:

$$\delta_{Loi} = \Delta_{Loi} \times v_{Lo}.$$

где:

$v_{Lo}$ - рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка, предоставленного для размещения здания – объекта-оценки.

В рамках данного Тома для расчета корректировки на размер земельного участка в составе объекта оценки в качестве удельного показателя стоимости земельного участка принят удельный показатель кадастровой стоимости.

Табл. 10.14

### Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе объектов

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь объекта, кв. м	6 050,80	4 600,00	5 326,80	2 511,00
Площадь земельного участка для размещения комплекса, кв. м	5 908	1 511	2 862	3 019
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв. м общей площади комплекса, кв. м/кв. м	0,98	0,33	0,54	1,20
Отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом	x	0,65	0,44	-0,23
Базовый удельный показатель стоимости прав на земельный участок	7 950,22		x	x
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированный показатель, руб./кв.м	-	7 978,44	7 978,44	7 978,44
Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, руб./кв.м	-	5 169,40	3 503,47	-1 802,41
Скорректированная цена на условия сделки, руб./кв.м	-	44 022	49 561	64 118
Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка	-	12%	7%	-3%

Источник информации: расчет Оценщика

### Корректировка на тип объекта

Корректировки на обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены отражает отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях.

Корректировка рассчитывалась согласно аналитическим данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Табл. 10.15

### Величина корректирующих коэффициентов на тип объекта

Наименование	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

Табл. 10.16

### Корректировка на тип объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Корректировка на техническое состояние здания

Величина корректировки принята согласно данным аналитических данных НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

Табл. 10.17

#### Величина корректирующих коэффициентов на техническое состояние здания

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,95
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,79
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,47

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3367-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Табл. 10.18

#### Корректировка на техническое состояние здания

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Техническое состояние здания <sup>31</sup>	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое - 5924,9 кв.м, Условно-удовлетворительное - 1/2 доли 251,8 кв.м	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительно е несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректирующий коэффициент	0,78	0,79	0,79	0,79
Корректировка	-	-1%	-1%	-1%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Корректировка на этаж расположения

Корректировка рассчитывалась согласно аналитическим данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Табл. 10.19

#### Величина корректирующих коэффициентов на этаж расположения объекта

Наименование	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница
Отношение удельной цены объекта на втором этаже и выше к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,78	0,71	0,85

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

31 Корректировка учитывает состояние внутренних помещений объекта

Табл. 10.20

### Корректировка на этаж расположения объекта

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этажность <sup>32</sup>	6 этажей (1 этаж - 1978,5 кв.м + 43,4 кв.м, 2 этаж - 483,2 кв.м, 3 этаж - 491,5 кв.м, 4 этаж - 506 кв.м, 5 этаж - 306,9 кв.м, 6 этаж - 526,4 кв.м), в том числе подвал (1572,9 кв.м)	10 этажей, в том числе подвал (350 кв.м)	7 этажей, в том числе подвал	5 этажей
Корректирующий коэффициент	0,92	0,95	0,94	0,97
Корректировка	-	-2%	-2%	-5%

Источник информации: расчеты Оценщика

#### Корректировка на назначение площадей

Корректировка рассчитывалась согласно аналитическим данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Табл. 10.21

### Величина корректирующих коэффициентов на назначение площадей

Наименование коэффициента	Среднее значение коэффициента
Удельная цена	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,48

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

Табл. 10.22

### Корректировка на назначение площадей

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
помещения складского назначения	3 134,00	-	-	-
помещения административного назначения (в том числе общепит)	2 916,80	4600,00	5326,80	2511,00
Корректирующий коэффициент	1,23	1,48	1,48	1,48
Корректировка	-	-17%	-17%	-17%

Источник информации: расчеты Оценщика

#### Корректировка на принадлежность к объектам культурного наследия

Согласно приказу №365 от 01.12.2023 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10 (далее именуется – охранный обязательство на Объект).

Корректировка принята согласно данным "Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)", 7-е издание (ABN Group, 01.01.2024). Учитывая тот факт, что Челябинск является городом-миллионником, а также учитывая то, что принадлежность объекта к объектам культурного наследия не отражает прямых показателей стоимостей объектов, Оценщик счел возможным использовать данный источник информации.

<sup>32</sup> При отсутствии точных данных о площади этажей, Оценщик площадь этажей принимал равными между собой

Табл. 10.23

### Величина корректирующих коэффициентов на принадлежность к объектам культурного наследия

Наименование коэффициента	Среднее значение коэффициента
Отношение удельной цены/арендной ставки объектов офисного назначения, являющихся объектами культурного значения, к удельной цене/арендной ставке аналогичных объектов, не являющихся таковыми	0,97

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)", 7-е издание (ABN Group, 01.01.2024)

Табл. 10.24

### Корректировка на принадлежность к объектам культурного наследия

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Принадлежность к ОКН	да	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент	0,97	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	-3%	-3%	-3%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого объекта и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц}_i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц}_i}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц}_i} = \frac{1}{\Pi_{\text{совокуп.коррекци}_i}}$$

где:

$\text{Вес}_i$  – вес i-го аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц}_i}$  – коэффициент соответствия объекту недвижимости i-го аналога;

$\Pi_{\text{совокуп.коррекци}_i}$  – показатель совокупной корректировки i-го объекта-аналога.

### 10.1.2. Заключение о рыночной стоимости объектов, полученной в рамках сравнительного подхода

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость оцениваемых объектов на дату оценки в рамках сравнительного подхода имеет следующие значения:

Табл. 10.25

### Рыночная стоимость объектов на основе сравнительного подхода

Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС и округления <sup>33</sup>
Объекты, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10 с учетом стоимости земельного участка с кад. №74:36:0515005:14	208 157 000

Источник информации: расчеты Оценщика

<sup>33</sup> Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, 149, операции по реализации земельных участков на праве собственности не облагаются НДС.

## 10.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

### 10.2.1. Анализ договоров аренды

Согласно предоставленному реестру арендаторов на часть помещений заключены договоры аренды:

№ п/п	№ договора	Дата окончания договора	№ помещения	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка без учета НДС, руб./кв. м в год	Коммерческие условия – оплата коммунальных платежей и пр. расходы
1	ЧХ-46 от 01.09.2023	30.07.2024	7 (3-й этаж)	22,70	6 600,00	Включены в ставку
2	ЧХ-13 от 22.09.2021	21.06.2024	8,9 (3-й этаж)	21,90	6 000,00	Включены в ставку
3	ЧХ-09 от 01.07.2021	31.03.2024	12 (3-й этаж)	9,90	5 400,00	Включены в ставку
4	ХА-6/20 от 01.04.2020	30.11.2024	20 (2-й этаж)	15,20	6 000,00	Включены в ставку
5	ЧХ-5 от 01.07.2021	31.03.2024	11,12,13 (4-й этаж)	93,60	4 500,00	Включены в ставку
6	ЧХ-39 от 01.02.2023	30.11.2024	5,6,14 (2-й этаж)	48,10	5 400,00	Включены в ставку
7	ЧХ-31 от 01.09.2022	30.06.2024	21 (2-й этаж)	62,70	6 000,00	Включены в ставку
8	ХА-07/20 от 07.05.2020	30.11.2024	10,11,17,22 (3-й этаж)	83,40	5 280,00	Включены в ставку
9	ХА-07/20 от 07.05.2020	30.11.2024	12 (подвал, часть)	131,15	1 200,00	Включены в ставку
10	ЧХ-48 от 01.12.2023	31.10.2024	31 (1-й этаж, часть)	2,00	30 000,00	Включены в ставку
11	ЧХ-6 от 01.07.2021	31.03.2024	11 (5-й этаж)	30,90	4 800,00	Включены в ставку
12	ЧХ-28 от 01.06.2022	31.03.2024	12 (подвал, часть)	212,00	1 200,00	Включены в ставку
13	ЧХ-28 от 01.06.2022	31.03.2024	50,51,62,63(1-й этаж)	525,90	3 300,00	Включены в ставку
14	ЧХ-28 от 01.06.2022	31.03.2024	1 (1-й этаж)	40,20	1 188,60	Включены в ставку
15	ЧХ-37 от 26.12.2022	25.10.2024	25 (3-й этаж)	30,40	6 000,00	Включены в ставку
16	ЧХ-49 от 01.01.2024	30.11.2024	7 (2-й этаж)	10,70	6 600,00	Включены в ставку
17	ЧХ-40 от 01.03.2023	31.12.2024	16 (2-й этаж)	30,70	5 400,00	Включены в ставку
18	ЧХ-34 от 01.11.2022	31.08.2024	10 (4-й этаж, часть)	143,00	2 400,00	Включены в ставку
19	ЧХ-4 от 01.07.2021	31.03.2024	22 (4-й этаж)	32,20	5 280,00	Включены в ставку
20	ХА-22/19 от 21.10.2019	20.05.2024	7 (4-й этаж)	11,30	5 400,00	Включены в ставку
21	ЧХ-32 от 05.08.2022	04.06.2024	16 (3-й этаж)	14,60	6 000,00	Включены в ставку
22	ЧХ-2 от 01.06.2021	31.12.2024	8,9 (4-й этаж)	22,20	5 280,00	Включены в ставку
23	Х-20/19 от 01.09.2019	31.03.2024	19,20,21 (4-й этаж)	46,30	5 400,00	Включены в ставку
24	ЧХ-42 от 01.04.2023	29.02.2024	30 (1-й этаж)	8,50	6 000,00	Включены в ставку
25	ЧХ-42 от 01.04.2023	29.02.2024	6 (3-й этаж)	22,90	5 400,00	Включены в ставку
26	ЧХ-42 от 01.04.2023	29.02.2024	6 (4-й этаж)	10,90	5 400,00	Включены в ставку
27	ЧХ-20 от 01.12.2021	31.08.2024	22 (2-й этаж)	32,00	5 400,00	Включены в ставку
28	Х-15/19 от 01.06.2019	31.12.2024	5,29 (подвал)	33,50	3 300,00	Включены в ставку
29	Х-15/19 от 01.06.2019	31.12.2024	18 (1-й этаж)	17,40	5 400,00	Включены в ставку
30	Х-15/19 от 01.06.2019	31.12.2024	15-17,19,23-25 (1-й этаж)	176,50	4 800,00	Включены в ставку
31	Х-15/19 от 01.06.2019	31.12.2024	64,67 (1-й этаж)	747,00	3 300,00	Включены в ставку
32	Х-15/19 от 01.06.2019	31.12.2024	15 (3-й этаж)	26,10	2 244,00	Дополнительно оплачивается э/э по ИПУ
33	ЧХ-44 от 31.05.2023	31.03.2024	19 (2-й этаж)	81,50	5 400,00	Включены в ставку



№ п/п	№ договора	Дата окончания договора	№ помещения	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка без учета НДС, руб./кв. м в год	Коммерческие условия – оплата коммунальных платежей и пр. расходы
34	ЧХ-36 от 12.12.2022	11.10.2024	26 (3-й этаж)	32,40	6 000,00	Включены в ставку
35	ЧХ-7 от 01.08.2021	30.04.2024	8 (5-й этаж)	20,30	5 280,00	Включены в ставку
36	ХА-15/21РП от 01.05.2021	31.12.2024	2-7,16-18 (5-й этаж)	170,30	4 200,00	Включены в ставку
37	ХА-15/21РП от 01.05.2021	31.12.2024	27 (3-й этаж)	32,10	4 800,00	Включены в ставку
38	Х-21/18 от 01.09.2018	29.02.2024	6,10 (подвал)	21,10	3 000,00	Включены в ставку
39	Х-21/18 от 01.09.2018	29.02.2024	8 (2-й этаж)	22,50	5 040,00	Включены в ставку
40	ЧХ-41 от 01.04.2023	29.02.2024	3,14 (1-й этаж)	96,80	4 752,00	Включены в ставку
41	ЧХ-47 от 01.11.2023	30.09.2024	34-42,45-49 (1-й этаж)	147,50	3 960,00	Включены в ставку
42	№ 303 от 03.06.2004	02.08.2024	тех. этаж (крыша)	3,00	41 964,00	Дополнительно оплачивается э/э по ИПУ
43	ЧХ-16 от 31.08.2023	30.08.2024	19,20 (3-й этаж)	46,70	5 880,00	Включены в ставку
44	ЧХ-50 от 01.01.2024	30.11.2024	31 (5-й этаж)	31,00	6 600,00	Включены в ставку

Источник информации: данные Заказчика

Согласно предоставленным данным действие договоров аренды заканчивается не позднее 31.12.2024 г., дата оценки объектов - 07.02.2024 г. Оставшийся срок действия договоров - менее 11 месяцев. Таким образом, имеющиеся договоры аренды не являются обременением и не требуются к учету в дальнейших расчетах.

Дополнительно Оценщиком был произведен анализ арендной ставки по помещениям офисного назначения согласно договорам аренды и согласно полученным расчетным данным.

Согласно проведенному расчету ставка аренды для помещений офисного назначения составляет 5 425 руб./кв.м/год с учетом НДС и без учета расходов арендатора.

Для корректного сравнения необходимо рассматриваемые ставки привести к единому виду, а именно: с учетом НДС и без учета расходов арендатора.

Диапазон ставок аренды помещений офисного назначения согласно реестру арендаторов составляет 3000-6600 руб./кв.м/год с учетом коммунальных платежей и без учета НДС. Среднее значение составляет 5450 руб./кв.м/год с учетом коммунальных платежей и без учета НДС.

Среднее значение ставки аренды помещений офисного назначения согласно реестру арендаторов с учетом НДС и без учета расходов арендатора составит:  $5450 \cdot (1 - 25,9\% \cdot 34) \cdot 1,2 = 4846$  руб./кв.м/год.

Таким образом, разница между расчетной ставкой аренды и средним значением ставки аренды согласно реестру арендаторов составляет 12% и является не критичной, учитывая сроки действия договоров аренды.

### **10.2.2. Методология доходного подхода**

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

34 Подробное описание значений представлено далее в рамках расчета ставки арендной платы в разделе 10.2.2 настоящего Тома

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Рассматриваемый объект не требует проведения ремонтных работ и имеет обременение в виде аренды. Согласно Заданию на оценку рыночная стоимость объекта рассчитывается без учета обременений/ограничений.

В районе расположения оцениваемого объекта прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду, поэтому при оценке объекта на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где:

$NOI$  – чистый операционный доход;

$R$  – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

#### **Определение величины чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода, следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-м ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости, поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

*A* – Рыночная ставка арендной платы (годовая);

*S* – площадь, сдаваемая в аренду.

В качестве базовой ставки аренды в рамках данного Тома оценщик произвел расчет ставки аренды для помещений административного назначения. В результате исследования рынка аренды помещений административного назначения и сбора информации о сделках или предложениях по аренде объектов, были получены данные об объектах, описание которых представлено в таблице далее:

Табл. 10.26

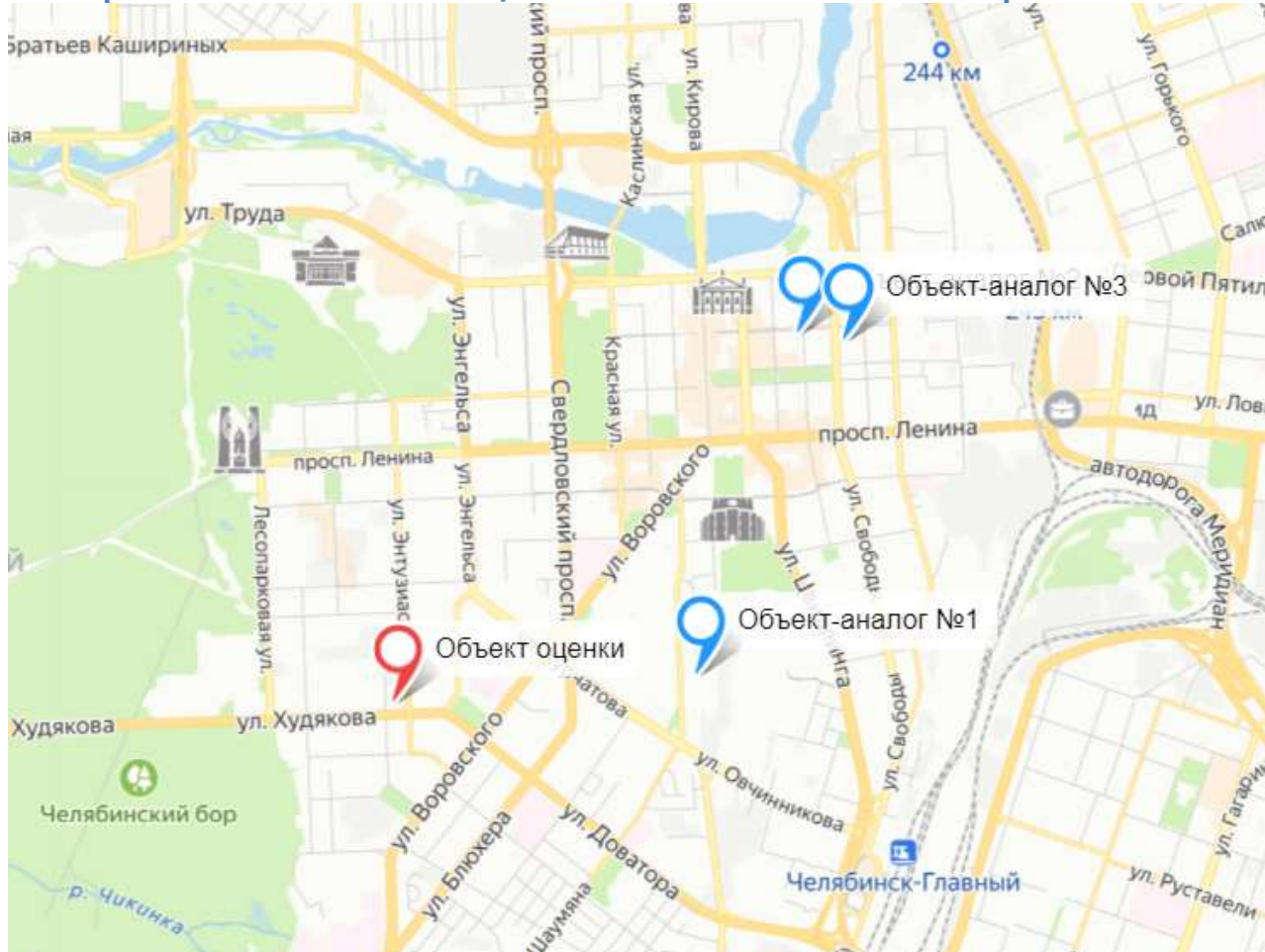
**Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета базовой ставки аренды для помещений административного назначения в рамках доходного подхода**

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	административное	административное	административное
Вид права на объект оценки	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ
Адрес	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Елькина, 81	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Маркса, 83	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Свободы, 83
Коммерческое предложение	1 000 000 руб./мес. с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	324 400 руб./мес. с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	3 500 000 руб./мес. без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Коммерческое предложение	6 730 руб./кв.м/год с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	9 600 руб./кв.м/год с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	8 400 руб./кв.м/год без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Корректировка эксплуатационные расходы	0,0%	-12,0%	0,0%
Ставка арендной платы, руб./кв.м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	6 730	8 448	8 400
Площадь, кв. м.	1 783,1	405,5	5 000,0
Физическое состояние	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Хорошее современное востребованное рынком
Этаж расположения	1, 2, 3, 4, 5 этажи	1 этаж	1, 2, 3, 4 этажи
Принадлежность к объектам культурного наследия	нет	нет	нет
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297066967/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297066967/</a>	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295913003/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295913003/</a>	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/290739935/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/290739935/</a>

*Источник информации: анализ Оценщика*

Рис. 10.7

**Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Челябинска**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Табл. 10.27

### Расчет ставки аренды в рамках доходного подхода

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	административное	административное	административное	административное
Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Елькина, 81	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Маркса, 83	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Свободы, 83
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297066967/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297066967/</a>	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295913003/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295913003/</a>	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/290739935/">https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/290739935/</a>
Общая площадь, кв. м	2916,80	1 783,1	405,5	5 000,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС		6 730	8 448	8 400
Состав передаваемых прав на объект	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	6 730	8 448	8 400
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки,	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	6 730	8 448	8 400
Условия сдачи в аренду (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия сдачи в аренду (предложения)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	6 730	8 448	8 400
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	6 124	7 688	7 644
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	6 124	7 688	7 644
Характеристика местоположения	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Елькина, 81	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Маркса, 83	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Свободы, 83
Район расположения	Центральный	Советский	Центральный	Центральный
Функциональная зона в пределах	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
города				
Корректировка на местоположение,	-	0,0%	0,0%	0,0%
Вид объекта недвижимости	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ
Корректировка на вид объекта недвижимости	-	-9,0%	0,0%	-9,0%
Техническое состояние объекта <sup>35</sup>	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на физическое состояние	-	0%	0%	-17%
Общая площадь, кв. м	2 916,80	1 783,1	405,5	5 000,0
Корректировка на площадь,	-	-4,90%	-18,23%	5,65%
Этаж расположения	подвал - 162,3 кв.м, 1 этаж - 440,5 кв.м, 2 этаж - 483,2 кв.м, 3 этаж - 491,5 кв.м, 4 этаж - 506 кв.м, 5 этаж - 306,9 кв.м, 6 этаж - 526,4 кв.м	1, 2, 3, 4, 5 этажи	1 этаж	1, 2, 3, 4 этажи
Корректировка на этаж расположения	-	-1,07%	-5,82%	-1,38%
Принадлежность к ОКН	да	нет	нет	нет
Корректировка на принадлежность к ОКН	-	-3%	-3%	-3%
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на транспортную доступность	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС		5 024	5 608	5 766
Показатель совокупной корректировки		18,0%	27,0%	35,9%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		0,3889	0,3328	0,2782
Коэффициент вариации			7,15%	
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с НДС, руб./кв. м в год			5 425	

Источник информации: расчет Оценщика

Показатель совокупной корректировки для аналога №3 превышает 30%, однако Оценщик счел возможным использовать данный аналог для расчета ставки арендной платы, так как выбранные объекты-аналоги наиболее сопоставимы с рассматриваемым объектом по основным ценообразующим факторам и к ним применено наименьшее количество корректировок, в сопоставлении с другими объектами, представленными на рынке.

Для определения возможности использования рыночной стоимости объекта оценки, полученной на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации имеет значение от 10% до 20%, то это относится к средней изменчивости вариационного ряда, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то

35 Корректировка учитывает состояние внутренних помещений объекта

это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов<sup>36</sup>.

В данном случае значение коэффициента вариации отвечает требованиям (до 10%).

---

<sup>36</sup> Источник информации: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007. – 432 с.

## Обоснование вносимых корректировок

### Корректировка на передаваемые имущественные права

Собственники всех объектов передают покупателю право аренды. Корректировка не вводится.

### Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю как в процентном выражении, так и в абсолютном.

### Корректировка на особые условия

Особые условия не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

### Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0 %.

### Корректировка на состав арендной ставки

В данном случае необходимо рассчитать ставку аренды без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора.

Табл. 10.28

## Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение
• Коммунальные платежи	
Электричество	5,7%
Водоснабжение и канализация	2,9%
Отопление	5,3%
Итого коммунальные платежи	13,9%
• Эксплуатационные расходы	
Уборка внутренних помещений	3,2%
Интернет и средства связи	2,6%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%
Итого Эксплуатационные расходы	12,0%
<b>Итого типовые операционные расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора", под ред. Лейфера Л.А.

### Отличие цены предложения от цены сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Для расчета корректировки на торг Оценщиком был принят диапазон скидок по данным, представленным ниже:

Табл. 10.29

## Корректировка на торг при аренде офисных объектов класса С и ниже

Категория городов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
Города с численностью населения более 1 млн.человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург)	9,0%	5,9%	12,0%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

В рамках данного Тома величина корректировки на торг принята равной среднему значению из диапазона в размере -9,0%.

#### Корректировка на местоположение

Расположение объектов в различных районах города существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет уровня развития того или иного района, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

#### Функциональная зона в пределах города

Корректировка рассчитывалась согласно аналитическим данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Табл. 10.30

### Величина корректирующих коэффициентов на функциональную зону в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значение коэффициента
Зона автомагистралей	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,90
Промзоны	0,80

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

Табл. 10.31

### Корректировка на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Елькина, 81	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Маркса, 83	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Свободы, 83
Район города	Центральный	Советский	Центральный	Центральный
Функциональная зона в пределах города	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка на функциональную зону	-	0,00%	0,00%	0,00%
ИТОГО корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

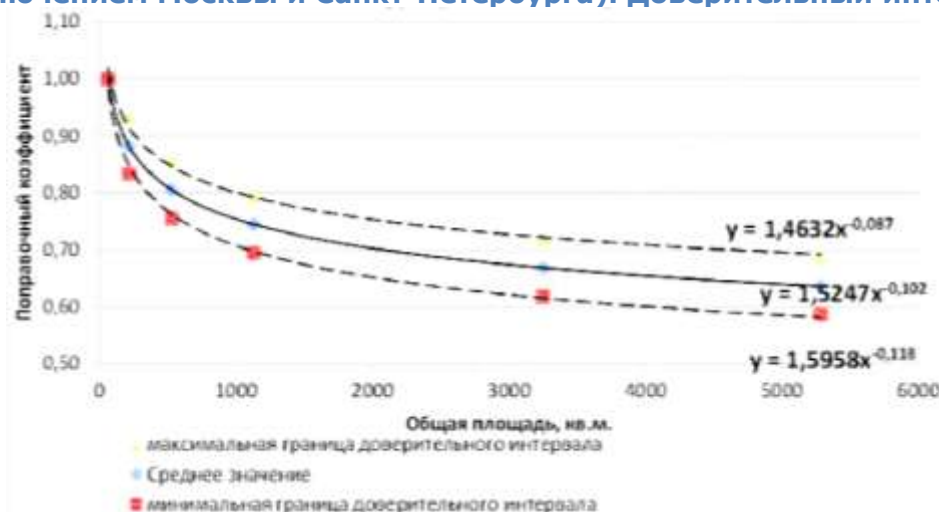
#### Корректировка на площадь объекта

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта недвижимости.

Корректировка рассчитывалась согласно аналитическим данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Диagr. 10.8

**Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади офисной недвижимости, данные по городам с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга). Доверительный интервал**



Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

Корректировка рассчитывалась с применением зависимости:

$$Y = 1,5247 * X^{-0,102},$$

где:

Y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м.

Величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$K = (K_{oc} / K_{ан} - 1) * 100\%,$$

где:

$K_{oc}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_{ан}$  – коэффициент объекта-аналога.

Табл. 10.32

**Корректировка на площадь**

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 916,80	1 783,1	405,5	5 000,0
Расчетный коэффициент	0,6757	0,7105	0,8264	0,6396
Корректировка	-	-4,90%	-18,23%	5,65%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на тип объекта

Корректировки на обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены отражает отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях.

Корректировка рассчитывалась согласно аналитическим данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Табл. 10.33

### Величина корректирующих коэффициентов на тип объекта

Наименование	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

Табл. 10.34

### Корректировка на тип объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ
Корректирующий коэффициент	0,91	1,00	0,91	1,00
Корректировка, %	-	-9,0%	0,0%	-9,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Корректировка на техническое состояние здания

Величина корректировки принята согласно данным аналитических данных НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

Табл. 10.35

### Величина корректирующих коэффициентов на техническое состояние здания

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,95
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,79
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,47

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3367-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Табл. 10.36

### Корректировка на техническое состояние здания

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Техническое состояние здания <sup>37</sup>	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительно е несовременное эксплуатируемое	Хорошее современное востребованное рынком
Корректирующий коэффициент	0,79	0,79	0,79	0,95
Корректировка	-	0%	0%	-17%

Источник информации: расчеты Оценщика

37 Корректировка учитывает состояние внутренних помещений объекта

### Корректировка на этаж расположения

Корректировка рассчитывалась согласно аналитическим данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Табл. 10.37

### Величина корректирующих коэффициентов на этаж расположения объекта

Наименование	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница
Отношение удельной цены объекта на втором этаже и выше к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,78	0,71	0,85

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

Табл. 10.38

### Корректировка на этаж расположения объекта

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этажность <sup>38</sup>	подвал - 162,3 кв.м, 1 этаж - 440,5 кв.м, 2 этаж - 483,2 кв.м, 3 этаж - 491,5 кв.м, 4 этаж - 506 кв.м, 5 этаж - 306,9 кв.м, 6 этаж - 526,4 кв.м	1, 2, 3, 4, 5 этажи	1 этаж	1, 2, 3, 4 этажи
Корректирующий коэффициент	0,94	0,95	1,00	0,96
Корректировка	-	-1,07%	-5,82%	-1,38%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Корректировка на принадлежность к объектам культурного наследия

Согласно приказу №365 от 01.12.2023 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10 (далее именуется – охранный обязательство на Объект).

Корректировка принята согласно данным "Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)", 7-е издание (ABN Group, 01.01.2024). Учитывая тот факт, что Челябинск является городом-миллионником, а также учитывая то, что принадлежность объекта к объектам культурного наследия не отражает прямых показателей стоимостей объектов, Оценщик счел возможным использовать данный источник информации.

Табл. 10.39

### Величина корректирующих коэффициентов на принадлежность к объектам культурного наследия

Наименование коэффициента	Среднее значение коэффициента
Отношение удельной цены/арендной ставки объектов офисного назначения, являющихся объектами культурного значения, к удельной цене/арендной ставке аналогичных объектов, не являющихся таковыми	0,97

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)", 7-е издание (ABN Group, 01.01.2024)

38 При отсутствии точных данных о площади этажей, Оценщик площадь этажей принимал равными между собой



Табл. 10.40

### Корректировка на принадлежность к объектам культурного наследия

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Принадлежность к ОКН	да	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент	0,97	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	-3%	-3%	-3%

Источник информации: расчеты Оценщика

По остальным параметрам рассматриваемый объект и аналоги сопоставимы.

#### Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого объекта и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.коррекци.}i}}$$

где:

$\text{Вес}_i$  – вес i-го аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$  – коэффициент соответствия объекту недвижимости i-го аналога;

$P_{\text{совокуп.коррекци.}i}$  – показатель совокупной корректировки i-го объекта-аналога.

Ставка арендной платы для помещений складского назначения рассчитана на основе базовой ставки аренды помещений административного назначения, рассчитанной выше, с внесением необходимых корректировок.

Табл. 10.41

### Расчет ставки арендной платы

Тип помещений	Площадь, кв.м	Корректировка на назначение помещения	Корректировка на техническое состояние объекта	Корректировка на этаж	Корректировка на принадлежность к ОКН	Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м/год
помещения административного назначения	2 916,80	0%	0%	0%	0%	5 425
помещения производственно-складского назначения	3 008,10	-31%	0%	-2%	0%	3 644
Нежилое помещение (доля 1/2) - овощехранилище площадью 251,8 кв.м	251,80	-31%	-41%	-11%	3%	1 125

Источник информации: расчеты Оценщика

### Корректировка на назначение площадей

Корректировка рассчитывалась согласно аналитическим данным "Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Табл. 10.42

#### Величина корректирующих коэффициентов на назначение площадей

Наименование коэффициента	Среднее значение коэффициента
Удельная арендная ставка	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,45

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2023

### 10.2.3. Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости определяется путем умножения его общей площади, на ставку арендной платы.

Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице далее:

Табл. 10.43

#### Расчет величины потенциального валового дохода от оцениваемого объекта

Параметр	Значение		
	помещения административного назначения	помещения производственно-складского назначения	Нежилое помещение (доля 1/2) - овощехранилище площадью 251,8 кв.м
Общая площадь объекта оценки, кв. м	2 916,80	3 008,10	125,90
Годовая ставка арендной платы, руб./кв. м с НДС	5 425	3 644	1 125
Потенциальный валовой доход, руб. с НДС	26 785 521		141 655

Источник информации: расчеты Оценщика

### Эффективный валовой доход

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Табл. 10.44

#### Коэффициент недоиспользования

Источник <sup>39</sup>	Наименование объекта	Значение	Комментарий
Информационно-исследовательский центр "Аппра" Информационно-справочные материалы для оценщиков <a href="https://appru.ru/sprav/2024p1/ofisned/nedozagr.html">https://appru.ru/sprav/2024p1/ofisned/nedozagr.html</a>	• Офисные (административные) здания и помещения	12,00%	Принимается среднее значение диапазона
Информационно-исследовательский центр "Аппра" Информационно-справочные материалы для оценщиков <a href="https://appru.ru/sprav/2024p1/proizvod-sklad/nedozagr.html">https://appru.ru/sprav/2024p1/proizvod-sklad/nedozagr.html</a>	• Производственно-складские здания и помещения	12,00%	Принимается среднее значение диапазона

Источник информации: анализ Оценщика

В рамках данного Тома для помещений административного и складского назначения, расположенных в административном здании, величина коэффициента

<sup>39</sup> Справочник рекомендуется для применения в регионах Российской Федерации, поскольку большинство опрошенных оценщиков осуществляют свою деятельность в региональных центрах страны

недоиспользования принята равной 12,0% для офисных (административных) зданий и помещений (учитывая назначение здания, а также небольшую высоту потолков помещений). Для нежилого помещения овощехранилища величина коэффициента недоиспользования принята равной 12,0%, как для производственно-складских зданий и помещений.

### Операционные расходы

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Рассчитанная ставка аренды включает в себя операционные расходы, поэтому данные расходы необходимо вычесть.

Табл. 10.45

### Величина операционных расходов

Источник <sup>40</sup>	Наименование объекта	Значение	Комментарий
Информационно-исследовательский центр "Аппра" Информационно-справочные материалы для оценщиков <a href="https://appru.ru/sprav/2024p1/ofisned/rashod.html">https://appru.ru/sprav/2024p1/ofisned/rashod.html</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Офисные (административные) здания и помещения</li> </ul>	18,0%	Принимается среднее значение диапазона
Информационно-исследовательский центр "Аппра" Информационно-справочные материалы для оценщиков <a href="https://appru.ru/sprav/2024p1/proizvod-sklad/nedozagr.html">https://appru.ru/sprav/2024p1/proizvod-sklad/nedozagr.html</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Производственно-складские здания и помещения</li> </ul>	17,0%	Принимается среднее значение диапазона

Источник информации: анализ Оценщика

### Коэффициент капитализации

Табл. 10.46

### Коэффициенты капитализации

Источник	Наименование объекта	Среднее значение, %	Комментарий
Информационно-исследовательский центр "Аппра" Информационно-справочные материалы для оценщиков <a href="https://appru.ru/sprav/2024p1/ofisned/kapit.html">https://appru.ru/sprav/2024p1/ofisned/kapit.html</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Офисные (административные) здания и помещения</li> </ul>	12,0%	Принимается среднее значение диапазона

<sup>40</sup> Справочник рекомендуется для применения в регионах Российской Федерации, поскольку большинство опрошенных оценщиков осуществляют свою деятельность в региональных центрах страны

Источник	Наименование объекта	Среднее значение, %	Комментарий
Информационно-исследовательский центр "Аппра" Информационно-справочные материалы для оценщиков <a href="https://appru.ru/sprav/2024p1/proizvodsklad/kapit.html">https://appru.ru/sprav/2024p1/proizvodsklad/kapit.html</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Производственно-складские здания и помещения</li> </ul>	15,0%	Принимается среднее значение диапазона

Источник информации: анализ Оценщика, расчет Оценщика

#### 10.2.4. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода представлен в таблице:

Табл. 10.47

#### Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

Наименование	Значение		
	помещения административного назначения	помещения производственно-складского назначения	Нежилое помещение (доля 1/2) - овощехранилище площадью 251,8 кв.м
Общая площадь объекта оценки, кв. м	2 916,80	3 008,10	125,90
Годовая ставка арендной платы, руб./кв. м с НДС	5 425	3 644	1 125
Потенциальный валовой доход, руб. с НДС	26 785 521		141 655
Коэффициент недоиспользования	12,0%		12,0%
Потери от недозагрузки, руб. с НДС	3 214 262		16 999
Эффективный валовой доход, руб. с НДС	23 571 258		124 656
Операционные расходы, %	18,0%		17,0%
Операционные расходы, руб. с НДС	4 821 394		24 081
Чистый операционный доход, руб.	18 749 864		100 575
Коэффициент капитализации	12,0%		15,0%
Расчетная стоимость оцениваемых объектов, руб.	156 249 000		671 000
Доля объекта	0,9957239		0,0042761
ИТОГО рыночная стоимость оцениваемых объектов, полученная в рамках доходного подхода, с НДС, с учетом стоимости земельного участка с учетом округления, руб.	156 920 000		

Источник информации: расчеты Оценщика

### **10.2.5. Заключение о рыночной стоимости объектов, полученной в рамках доходного подхода**

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость оцениваемых объектов на дату оценки в рамках доходного подхода имеет следующие значения:

Табл. 10.48

#### **Рыночная стоимость объектов на основе доходного подхода**

Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС и округления <sup>41</sup>
Объекты, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10 с учетом стоимости земельного участка с кад. №74:36:0515005:14	156 920 000

Источник информации: расчеты Оценщика

<sup>41</sup> Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, 149, операции по реализации земельных участков на праве собственности не облагаются НДС.

## **11. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки: затратный, сравнительный и доходный.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Приложения №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (ФСО V): при выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости, Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта недвижимости как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как: функциональное назначение объекта оценки, цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- специфика объекта оценки;
- цель оценки;
- вид стоимости;
- допущения и ограничения оценки;
- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- наличие доступной и достоверной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Результаты оценки объекта, полученные при применении подходов, как правило, дают величины стоимости, существенно различающиеся между собой. Это расхождение в полученных результатах является следствием как объективных, так и субъективных причин.

По завершении Оценщиком была получена итоговая стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода (при расчете стоимости объекта), несколько отличающаяся от результатов сравнительного подхода.

По мнению Оценщика, данная ситуация является объективной с точки зрения отражения экономического смысла и методологических отличий доходного и сравнительного подхода.

Так же различия сопряжены с тем, что для сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для коммерческой недвижимости, рынок продажи и аренды идет практически синхронно, но наблюдается незначительная асимметрия.

Примером такой асимметрии служит ситуация, когда потенциальные покупатели не располагают должным объемом денежных средств, для того чтобы приобретать объекты недвижимости, а собственники заинтересованы в ее продаже. В нашем случае спрос значительно меньше предложения и для того, чтобы хоть как-то покрыть расходы, связанные с содержанием недвижимости на время ее экспозиции на рынке, собственники массово сдают ее в аренду по цене, позволяющей получить хоть какой-то доход и тем самым «обваливая» рынок аренды.

Именно в таких обстоятельствах, проводя расчеты доходным и сравнительным подходом, оценщик отчетливо видит разницу между рынком аренды и рынком продажи коммерческой недвижимости. В свою очередь эта разница в числовом выражении заключается в разрыве между результатами подходов.

Подходы определенным образом взаимодействуют и дополняют друг друга, а также могут в некоторых случаях уравновешивать свои недостатки

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В данном случае расчет стоимости единого объекта недвижимости произведен в рамках доходного и сравнительного подходов, вес которым присвоен по 50%. Согласование стоимости представлено в таблице ниже:



Табл. 11.1

**Рыночная стоимость недвижимого имущества, полученная при использовании различных подходов с учетом округления <sup>42</sup>**

Наименование объекта	Результаты расчета рыночной стоимости, полученные в рамках затратного подхода, руб. с НДС (Земельные участки в собственности НДС не облагаются)	Вес подхода	Результаты расчета рыночной стоимости, полученные в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС (Земельные участки в собственности НДС не облагаются)	Вес подхода	Результаты расчета рыночной стоимости, полученные в рамках доходного подхода, руб. с НДС (Земельные участки в собственности НДС не облагаются)	Вес подхода	Итоговый результат рыночной стоимости, руб. с НДС (Земельные участки в собственности НДС не облагаются)
Объекты, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10 с учетом стоимости земельного участка с кад. №74:36:0515005:14	Не применялся. Обоснован отказ	0%	208 157 000	0,50	156 920 000	0,50	182 538 500

Источник информации: расчеты Оценщика

Ввиду того, что стоимость объекта была определена за единый комплекс, необходимо распределить полученную стоимость пообъектно.

Распределение стоимости производилось пропорционально стоимости объектов, полученной в рамках доходного подхода (без учета стоимости земельного участка и неотделимых улучшений).

<sup>42</sup> Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, 149, операции по реализации земельных участков праве собственности не облагаются НДС.

## **Определение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости**

### Метод распределения

Метод распределения (метод соотношения) — определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В рамках данного Тома Оценщик счел возможным долю стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости определить на основе аналитических данных "Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода".

Табл. 11.2

### **Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости, среднее значение**

<b>Источник информации</b>	<b>Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости, среднее значение для офисных объектов класса С и ниже</b>
Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	21,00%

Источник информации: анализ Оценщика

Для дальнейших расчетов Оценщик долю стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости принимает равной 21,00%.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости составляет:  $182\,538\,500 * 21\% = 38\,333\,085$  руб.

## 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Табл. 12.1

### Итоговая величина рыночной Объекта оценки<sup>43</sup>

Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС и округления	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Объекты недвижимого и движимого имущества, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10	<b>182 538 500</b>	<b>158 504 264</b>
В том числе:		
Нежилое здание, с кадастровым номером 74:36:0515005:1901, площадью 5 755,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10	140 208 158	116 840 132
Нежилое помещение (доля 1/2) – овощехранилище площадью 251,8 кв.м	602 114	501 761
Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515005:14, площадью 5908,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10	38 333 085	38 333 085
1. Подъемный стол 3 сп 1 № 36	451 721	376 434
2. Стол подъемный ЭСП1В (ENERGOPOLE SJ1-3.4)	156 298	130 248
3. Насос K20-30	5 825	4 854
4. Прожектор д зд	522 336	435 280
5. Система видеонаблюдения 2010г	103 834	86 528
6. Лифты грузовые	84 466	70 388
7. Лифты пассажирские	111 612	93 010
8. Автоматическая пожарная сигнализация (2010)	375 123	312 603
9. Коммутатор	17 703	14 753
10. Ворота секционные промышленные 1500x2000	48 879	40 733
11. Комплект- подъемно-секционных ворот (инв.№011403154)	33 049	27 541
12. Комплект подъемно-секционных ворот прм назначения (Инв.№011403155)	33 050	27 542
13. Комплект секционных ворот	26 787	22 323
14. Мини АТС – 3 шт	389 291	324 409
15. Слаботочная сеть компьютерная и телефонная для склада	361 882	301 568
16. Тепловая завеса PWZ 60-35 W2/2,5	54 062	45 052
17. Тепловая завеса PWZ 60-35 W2/2,5 /2	54 062	45 052
18. Тепловая завеса PWZ 90-50 W2/3(1)	93 615	78 013
19. Тепловая завеса PWZ 90-50 W2/3(2)	93 615	78 013
20. Тепловая завеса WRW 90-50/45-4D/1	54 830	45 692
21. Тепловая завеса WRW 90-50/45-4D/2	54 830	45 692
1. Ворота железные на КПП	50 794	42 328
2. Шлагбаум Guard4000 CAME (Италия) /2013	28 947	24 123
3. Шлагбаум автоматический в количестве 2 ед.	40 982	34 152
4. Трансформаторная подстанция (ТП1078)	147 550	122 958

Источник информации: расчеты Оценщика

<sup>43</sup> Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, 149, операции по реализации земельных участков праве собственности не облагаются НДС. Стоимость неотделимых улучшений в составе объекта оценки рассчитана в рамках Тома 2 настоящего Отчета

### 13. ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

При определении диапазонов стоимости использовались Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами (авторы: Ильин М.О., Лебединский В.И.)<sup>44</sup>, при этом Оценщик исходит в своих расчетах из допущения, что рассматриваемые рекомендации будут в одинаковой степени применимы как к результатам определения стоимости в рамках каждого из подходов, так и к итоговой согласованной рыночной стоимости.

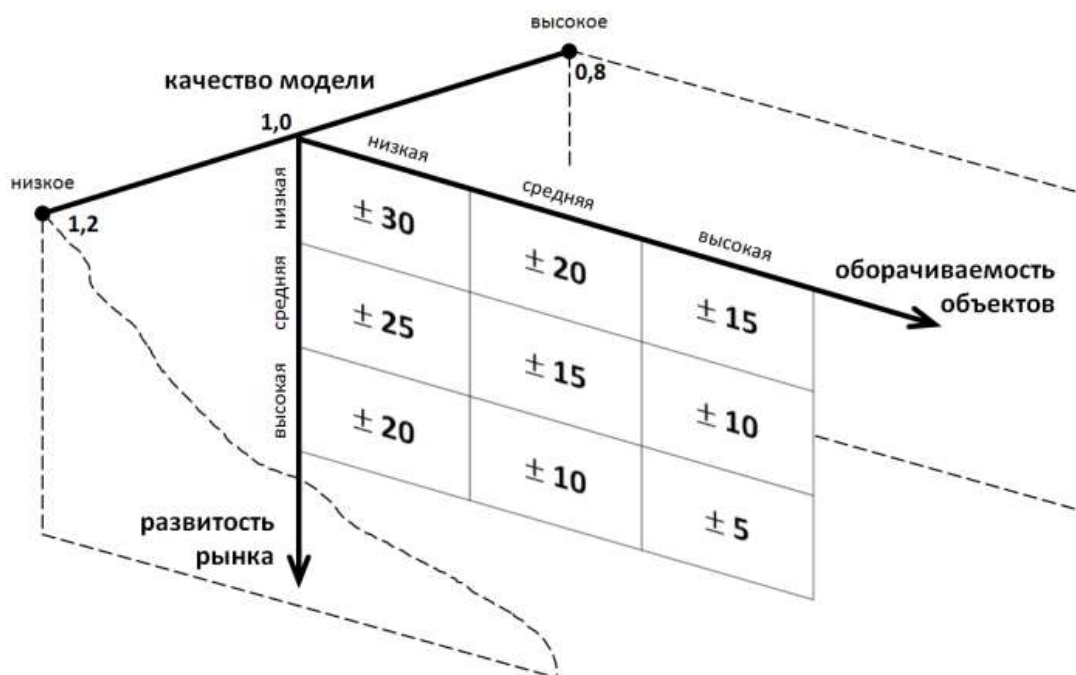
Рассматриваемые методические рекомендации подразумевают следующий алгоритм действий:

Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки (Рис. 12.14).

Применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости представлен на рисунке ниже.

Рис. 13.8

#### Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %



Источник информации: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

<sup>44</sup> Источник информации: [http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Шаг 2. Определение показателя качества модели (Рис. 12.14).

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2. В рамках настоящего отчета, оценщик счел возможным применить данный коэффициент на уровне – 1.

Шаг 3. Определение диапазона по формуле:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где:

$d_{\%}$  – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критериям «развитость рынка», «оборачиваемость объектов», %;

$k$  – показатель качества модели, ед.

Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле:

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right),$$

где:

$C_{\min(\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

$C$  – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$  – диапазон стоимости, %.

Табл. 13.1

Анализ результатов, полученных после согласования подходов

Параметр	Объекты, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10 с учетом стоимости земельного участка с кад. №74:36:0515005:14
Результат расчета, руб.,	182 538 500

<b>Параметр</b>	<b>Объекты, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10 с учетом стоимости земельного участка с кад. №74:36:0515005:14</b>
Развитость рынка	средняя
Оборачиваемость объекта	средняя
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	15,00%
Показатель качества модели, ед.	1
Диапазон стоимости, ± %	15,00%
Нижняя граница диапазона стоимости (С <sub>min</sub> ), руб.	155 157 725
Верхняя граница диапазона стоимости (С <sub>max</sub> ), руб.	209 919 275

*Источник информации: расчет Оценщика*



#### **14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

7. С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)" утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328.
- Профессиональной практикой и указанной в соответствующих разделах справочной и профессиональной литературой.

10. Расценки за этот Отчет никоим образом не связаны с величиной рыночной (или иной) стоимости Объекта, оцениваемого в настоящем Отчете.

11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата.

Все лица, участвовавшие в подготовке настоящего Отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственных исполнителей подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему Отчету.

**Дипломированный оценщик**

(диплом ПП № 687580 от 30.06.2004),  
член саморегулируемой организации оценщиков  
Ассоциации "СОЮЗ"  
(номер по реестру 1423 от 30.12.2022)

**Маслов Д.И.**



12 марта 2024 г.

## **15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **15.1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I–II // Федеральный закон № 15 – ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 21.07.2014.
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328

### **15.2. Справочная литература**

1. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона", 7 издание
2. Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора", под ред. Лейфера Л.А.
3. Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода
4. Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода
5. Интернет-ресурсы.

### **15.3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е издание, исправления и дополнения – М.: ООО "Про-Аппрфйзер" Онлайн, 2017. – 472 с.
2. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой. 5-е издание. – М.: КНОРУС, 2017. – 286 с. (Бакалавриат и специалист).
3. Оценка недвижимости: Учебник / коллектив авторов; под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2017. – 368 с. (Бакалавриат).

## 16. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п.6 ФСО I).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п.9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п.10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.12 ФСО I).

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (п.13 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п.15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п.16 ФСО I).

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (п.5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п.6 ФСО II)..

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п.6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация (п.7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п.8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции) (п.9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка (п.13 ФСО II).

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон (п.15 ФСО II).

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом (п.16 ФСО II).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п.4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п.11 ФСО V).


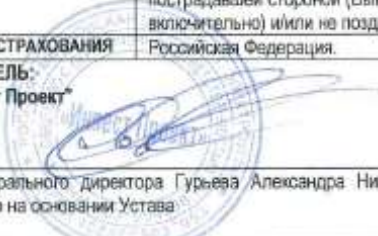
Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (п.24 ФСО V).

Объект-аналог Объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п.1 ФСО VI).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**17. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА**

<b>ПОЛИС № 0991R/776/90036/21</b>		
<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		15 июня 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/90036/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713066834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ю/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО "Инвест Проект"</b> 142455, Московская область, Ногинский район, город Электроугли, Школьная улица, 38, 2 ОГРН 1055005937953 от 15 декабря 2005 г. ИНН/КПП 5031064998/503101001 ИНН: 5031064998	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>26 июля 2021 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>25 июля 2024 г.</b> включительно.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	<b>Страховая сумма составляет: 1 000 010 000.00 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек)</b> Лимит ответственности на один страховой случай 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек) Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек) Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек) Агрегатный Лимит ответственности за каждый год страхования по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям составляет 5% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: – претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; – действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 26 июля 2021 г. по 25 июля 2024 г. (обе даты включительно); – имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; – требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 26 июля 2021 г. по 25 июля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Инвест Проект"		<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального Директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Дирекции сопровождения транзитных видов страхования Александрова Сергея Викторовича, действующего на основании доверенности №0031021 от «02» мая 2021 г. 



# РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №434/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 434/2023/СП134/765 от 04.12.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Маслов Дмитрий Игоревич (ИНН 623102971133)</b> Адрес регистрации: 140120, Московская обл., Раменский р-н, пос. Ильинский, ул. Московская, д. 43
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	<b>31 000 000 (Тридцать один миллион) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	<b>31 000 000 (Тридцать один миллион) рублей</b>
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» января 2024 г. по «31» декабря 2024 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

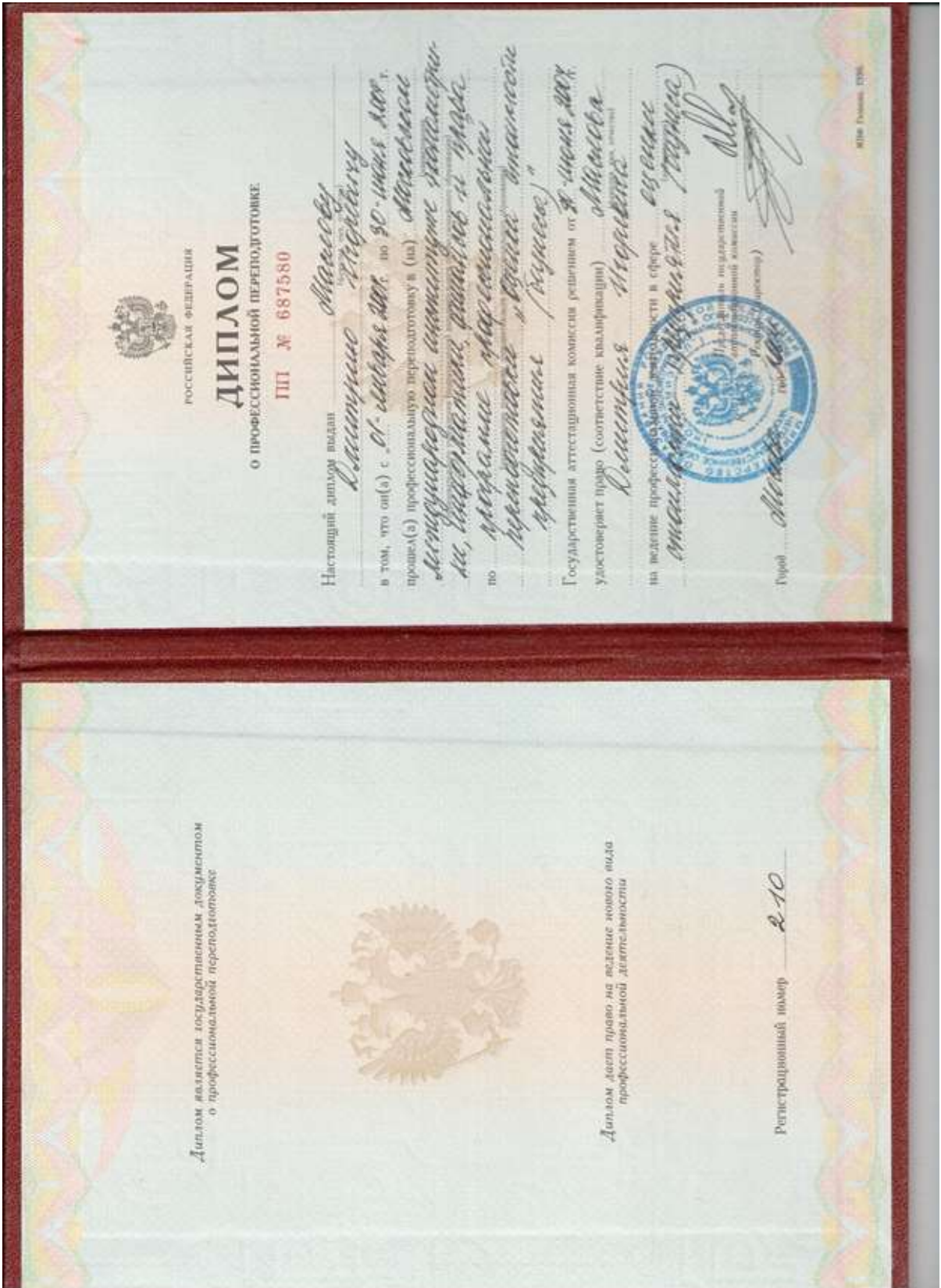
Страховщик:  
**ПАО СК «Росгосстрах»**  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЗИИП ДБМР



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:  
**Маслов Дмитрий Игоревич**

 (Маслов Д.И.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 687580

Настоящий диплом выдан

*Александр Александрович Мельников*

в том, что он(а) с *01 января 2011* по *30 июня 2011* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Федеральное*

*Международное институте менеджмента, инновационных технологий и права*

по *программе «Менеджмент в сфере профессиональной деятельности в сфере экономики»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *2 июня 2011* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Александра Александровича Мельникова*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *экономики*

*менеджмента в сфере профессиональной деятельности в сфере экономики*

Город *Москва*

*Мельников Александр Александрович*

Регистрационный номер *210*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *210*

ИП № 687580





Ассоциация Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Маслов Дмитрий Игоревич**

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1105

Дата выдачи 30.12.2022

Генеральный директор  
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык



**Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyz.ru, srosoyz@srosoyz.ru  
101000, г. Москва, ул. Покровка дом 33, помещ.10

## ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА

Настоящая информационная выписка из реестра саморегулируемой организации СРО "СОЮЗ" выдана в том, что **Маслов Дмитрий Игоревич** является членом саморегулируемой организации СРО "СОЮЗ", включен(а) в реестр СРО 30.12.2022 за регистрационным номером № 1423.

Общий стаж с: 01.07.1998

Стаж оценочной деятельности с: 04.08.2004

**Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

№	Наименование организации	ОГРН	Контакты	Адрес	Страхование
1.	Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект"	1055005937953 от 15.12.2005	8(495)787-98-24 доб. 131, 8 495 514-57-38, 8 (495) 995-17-85 5189341@mail.ru	Места нахождения: 1424552, Россия, Московская область, Ногинский р-он, г. Электроугли, ул. Школьная, д.38, кв.2, , ,	1 000 010 000Р, №0991R/776/90036/21, период: 26.07.2021-25.07.2024, Страховщик: АО "АльфаСтрахование", 2239 77 от 13.12.2006, Контактная информация: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31 Б

**Информация о договоре страхования ответственности**

№	Сумма	Номер договора	Начало действия	Окончание действия	Наименование страховщика	Лицензия страховщика	Сайт страховщика
1.	31 000 000Р	022-073-009023/22	01.01.2023	31.12.2023	ООО "Абсолют Страхование"	СЛ № 2496, ОС № 2496-04, ПС № 2496, ОС № 2496-03, ОС № 2496-05, СИ № 2496	<a href="https://www.absolutins.ru">https://www.absolutins.ru</a>

Обращения взысканий на средства компенсационного фонда отсутствуют.

**Информация об образовании**

№	Тип образования	Учебное заведение	Программа	Специальность	Номер документа	Дата документа
1.	Повышение квалификации	НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная"		Оценочная деятельность	138	21.01.2010



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019915-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Маслову Дмитрию Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

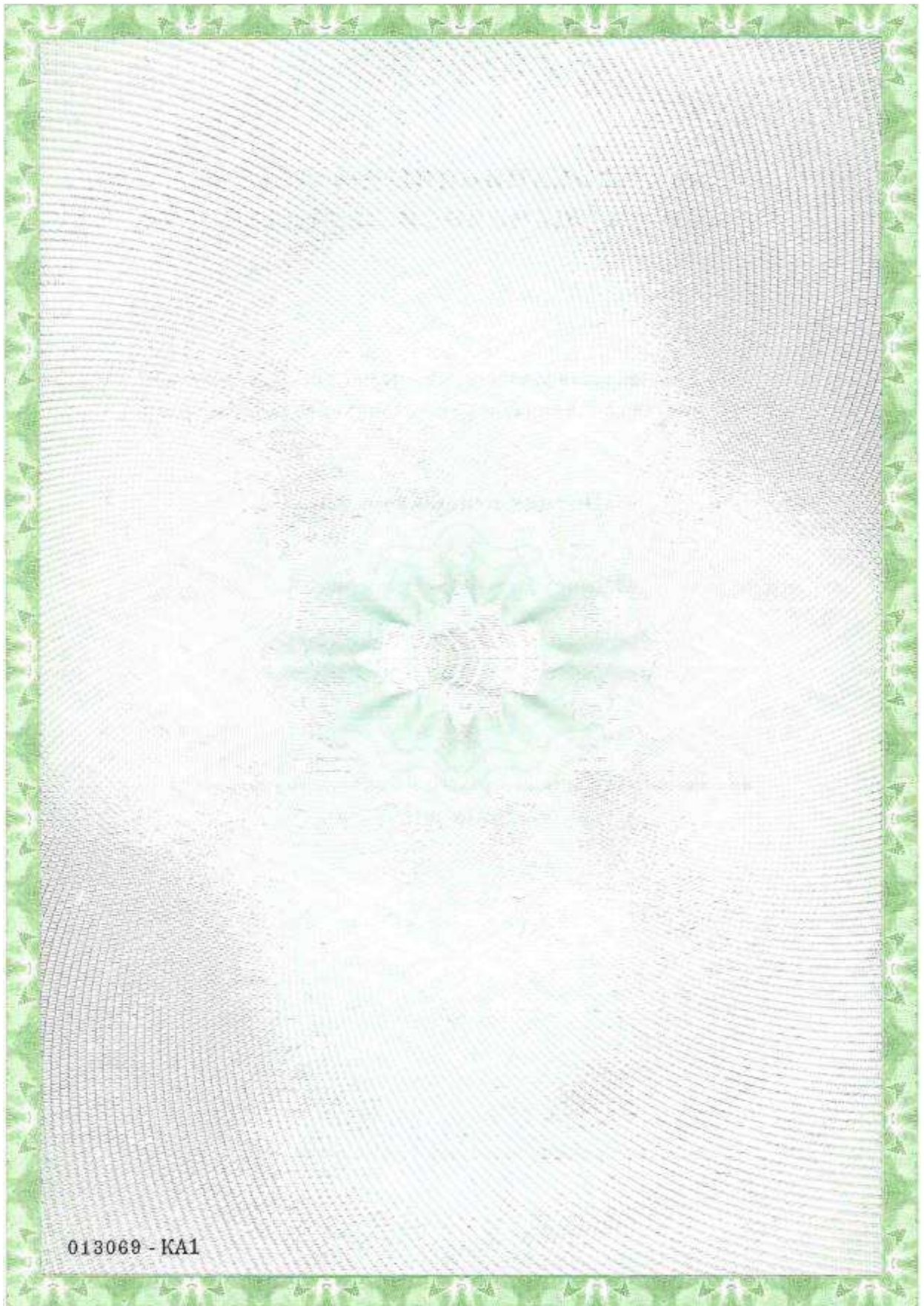
Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 2024 г.

ис-образ-форма 2011-Ф-019915





013069 - КА1



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028195-2 « 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Маслову Дмитрию Игоревичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » августа 20 24 г.

№ 028195-2 Москва, 2021 г. - 12 стр.





## 18. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Объекты-аналоги, используемые при расчете стоимости улучшений земельных участков в рамках сравнительного подхода

### Объект-аналог №1


chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/250739637/

Обновлено: вчера, 09:55 | 140 просмотров, 1 за сегодня | Стандарт

## Здание, 4 500 м<sup>2</sup>

Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Разина, 3 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Создать объявление](#)
[Пожаловаться](#)



10 фото

Площадь: 4 500 м<sup>2</sup> | Этажность: 10

### 202 500 000 ₽

История цены

8 ноя 2023	202 500 000 ₽	- 162 250 000 ₽	
1 авг 2023	20 250 000 ₽		>

Цена за метр: 45 000 ₽  
 Налог: \_\_\_\_\_ НДС включен: 33 750 000 ₽

+7 963 084-17-89  
 +7 965 856-97-25

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Прима Инвест Владис**  
 📄 Документы проверены

ЭКСПЕРТ  
**Оксана Масюк**

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290739637/

Фотографии (10) Описание На карте Похожие объявления

Здание, 4 500 м<sup>2</sup>  

Предлагаем на продажу помещение в 11 этажном отдельно стоящем офисном здании  
Отличная локация для представительства крупной компании, организации гостиничного бизнеса, медицинского центра и не только.  
Расположено в непосредственной близости к ЖДВ,  
первый этаж 650 квм, площадь последующих этажей с 1 по 9 включительно 450 квм + -,  
подвал с высотой потолка 2,5м технический 350 квм,  
10, 11(мансарда) этаж занимает ОТВ(собственник)  
200 кВт, высота потолков 3м,  
идеальная офисная планировка, две шахты лифта- один лифт -рабочий, второй -резервный, . две лестницы, видеонаблюдение обзорное по всем этажам- выведено на мониторы охраны, система вентиляции, типовый ремонт, коммуникации центральные, плата на содержание очень бюджетная, удобные подъездные пути, высокий автомобильный трафик, отличная видимость со всех сторон рекламы на фасаде здания, большая парковка, остановка транспорта на против, охрана круглосуточно.  
Земля в собственности.  
Мы открыты к конструктивному диалогу.  
Звоните, чтобы посмотреть помещение , обсудить детали.

#объект в нашей базе 12720714#

[Свернуть](#) ^

202 500 000 Р  

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 196 425 000 

Цена за метр \_\_\_\_\_ 45 000 Р

Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 33 750 000 Р

+7 963 084-17-89

+7 965 856-97-25

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ




Участки
74:36:0410001:30
✖
🔍

**Земельный участок 74:36:0410001:30**  
 Челябинская область, г Челябинск, р-н Советский, ул Степана Разина, д 3  
 Для совместной эксплуатации инженерного корпуса  
 План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	74:36:0410001:30
Кадастровый квартал:	74:36:0410001
Адрес:	Челябинская область, г Челябинск, р-н Советский, ул Степана Разина, д 3
Площадь участка:	1 511 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для совместной эксплуатации инженерного корпуса
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6 234 000 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	11.04.2023
дата применения:	01.01.2023



## Объект-аналог №2

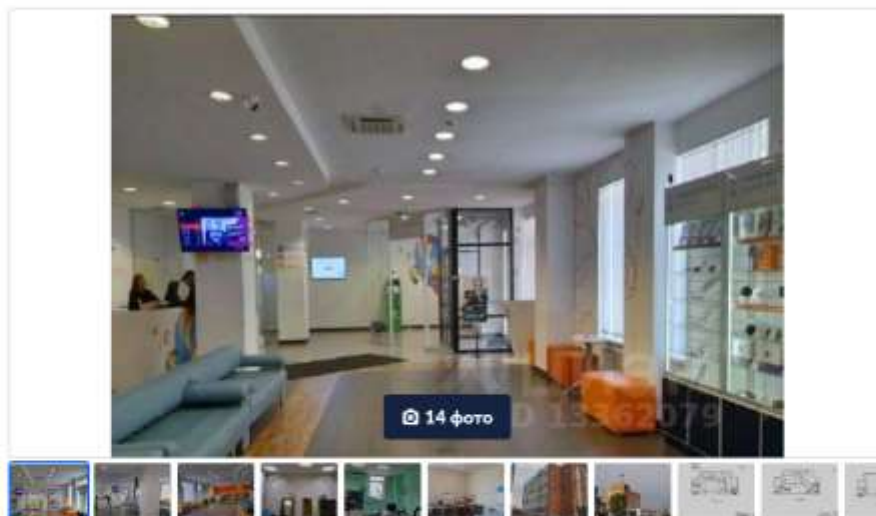
chelyabinsk.dian.ru/sale/commercial/283078342/

Обновлено: 1 фев. 01:14 489 просмотров, 0 за сегодня

### Здание (В), 5 384,3 м<sup>2</sup>

Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Цвиллинга, 10 [На карте](#)

В избранное Пожаловаться



Площадь  
5 384,3 м<sup>2</sup>

Этажность  
1

Класс  
В

264 000 000 Р

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 256 080 000

Цена за метр 49 032 Р

Налог НДС включен: 44 000 000 Р

+7 963 081-07-78

+7 965 856-97-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Прима Инвест Владис**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Олеся Никитина**  
★ 10 · 1

[Отчёт о привлекательности](#)

chelyabinskian.ru/sale/commercial/203078342/

Фотографии (14) **Описание** На карте Похожие объявления

Здание, 5 384,3 м<sup>2</sup>

Предлагается на продажу нежилое 5-этажное (офисное) здание общей площадью 5384 кв.м. Земельный участок площадью 2862 кв.м. в собственности. Здание расположено в исторической центральной части города. Рядом расположены торговые и деловые центры, Арбат, скверы. Все коммуникации - центральные. Удобная пешеходная и транспортная доступность, рядом остановки общественного транспорта. Район с хорошо развитой инфраструктурой, в окружении культурных, административно-деловых и коммерческих объектов. Стоимость объекта 264 млн. в т.ч. НДС

#объект в нашей базе 12375258#

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации

264 000 000 ₽

[Только на Цан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 256 080 000



Цена за метр 49 032 ₽

Налог НДС включен: 44 000 000 ₽

+7 963 081-07-78

+7 965 856-97-25

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



☰
✕ 🔍
<
OKS
55.164973 61.403104

**Здание 74:36:0509015:76**

Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д. 10

Здание АТС-65

[План OKS →](#) [План КК →](#)

📄
☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	74:36:0509015:76
Кадастровый квартал:	74:36:0509015
Адрес:	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д. 10
Наименование:	Здание АТС-65
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	5 326,8 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	85 397 339,95 руб.
дата определения:	01.01.2023
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	29.12.2023
дата применения:	01.01.2024
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	7
количество подземных этажей:	1

Участки 55.164973 61.403104

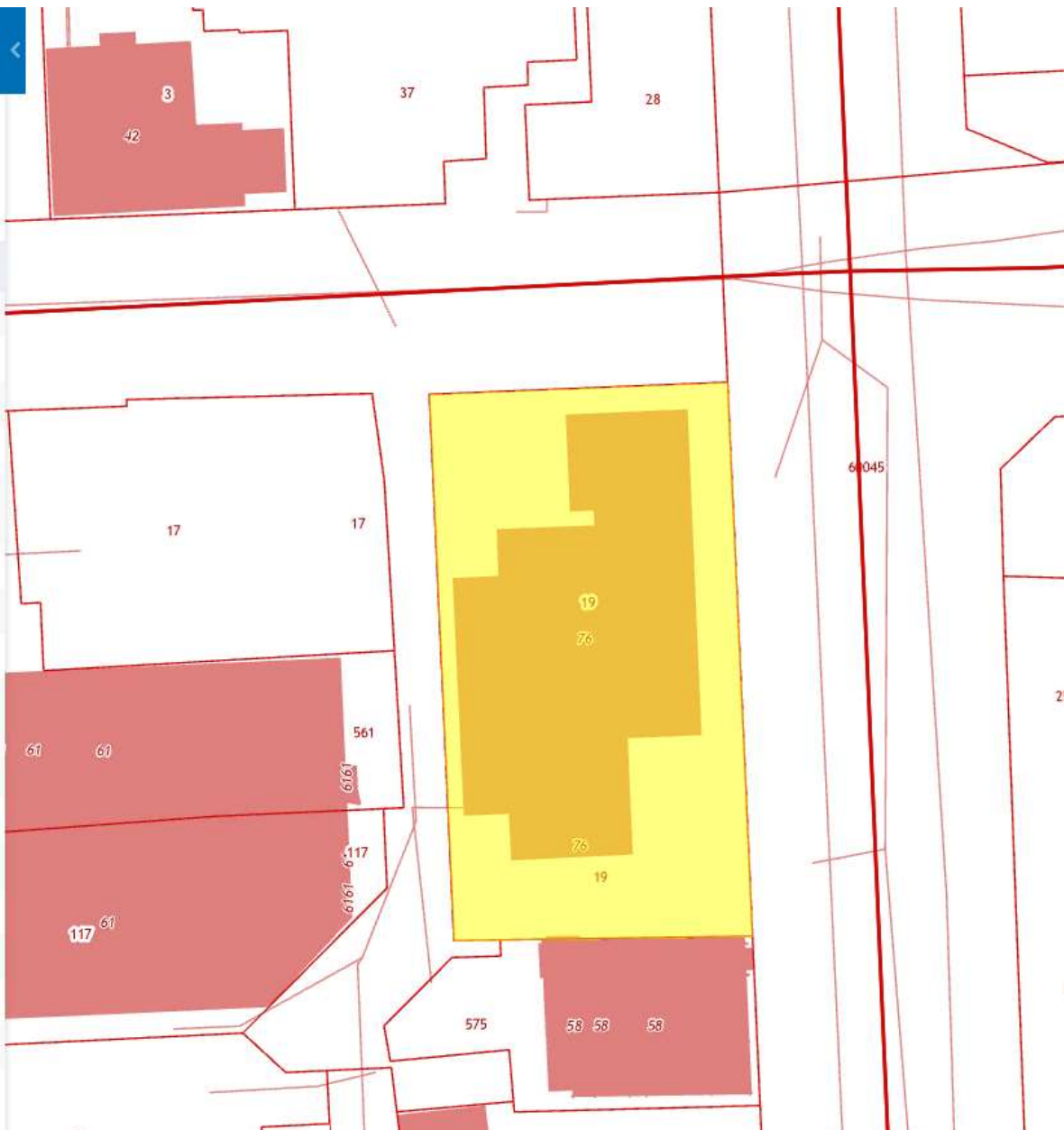
**Земельный участок 74:36:0509015:19**

Челябинская область, г Челябинск, Центральный, ул Цвиллинга, 10

Для эксплуатации АТС-65, 66 и проектирования и строительства трансформаторной подстанции на площади 68 кв.м

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	74:36:0509015:19
Кадастровый квартал:	74:36:0509015
Адрес:	Челябинская область, г Челябинск, Центральный, ул Цвиллинга, 10
Площадь уточненная:	2 862 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации АТС-65, 66 и проектирования и строительства трансформаторной подстанции на площади 68 кв.м
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 842 853,22 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	29.12.2022
дата применения:	01.01.2023



### Объект-аналог №3

chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290053644/

Обновлено: 16 июл, 14:44 👁 271 просмотра, 0 за сегодня

## Здание (В), 2 511 м<sup>2</sup>

Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, пл. Революции, 5 [На карте](#)

[❤ В избранное](#) [🔗](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔄](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Площадь  
**2 511 м<sup>2</sup>**

Этажность  
**4**

Класс  
**В**

**161 000 000 Р**

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 156 170 000 [>](#)

Цена за метр \_\_\_\_\_ 64 118 Р

Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 26 833 333 Р

**+7 965 857-50-36**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ID 78151864**  
[Документы проверены](#)

[Отчёт о привлекательности  
помещения и локации](#)

[Купить](#)

Найдите подходящее место  
для вашего бизнеса

[Доступно онлайн](#)

chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/290053644/

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 2 511 м<sup>2</sup>  

Продается офисное, универсальное помещение.

Параметры:

- свежий ремонт с декабря 2018 года
- окна выходят на северную и южную сторону;
- Интернет;
- централизованное отопление, канализация, холодное и горячее водоснабжение;
- наземная парковка на 30 м/мест;
- единый собственник объекта - профессиональная управляющая компания;

Преимущества:

- доступная цена;
- расположение в центре города;
- в здании есть технические и складские помещения;
- свежий ремонт

Звоните и записывайтесь на просмотр!

**161 000 000 ₹** 

 Только на Циан

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 156 170 000 

Цена за метр \_\_\_\_\_ 64 118 ₹

Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 26 833 333 ₹

**+7 965 857-50-36**

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

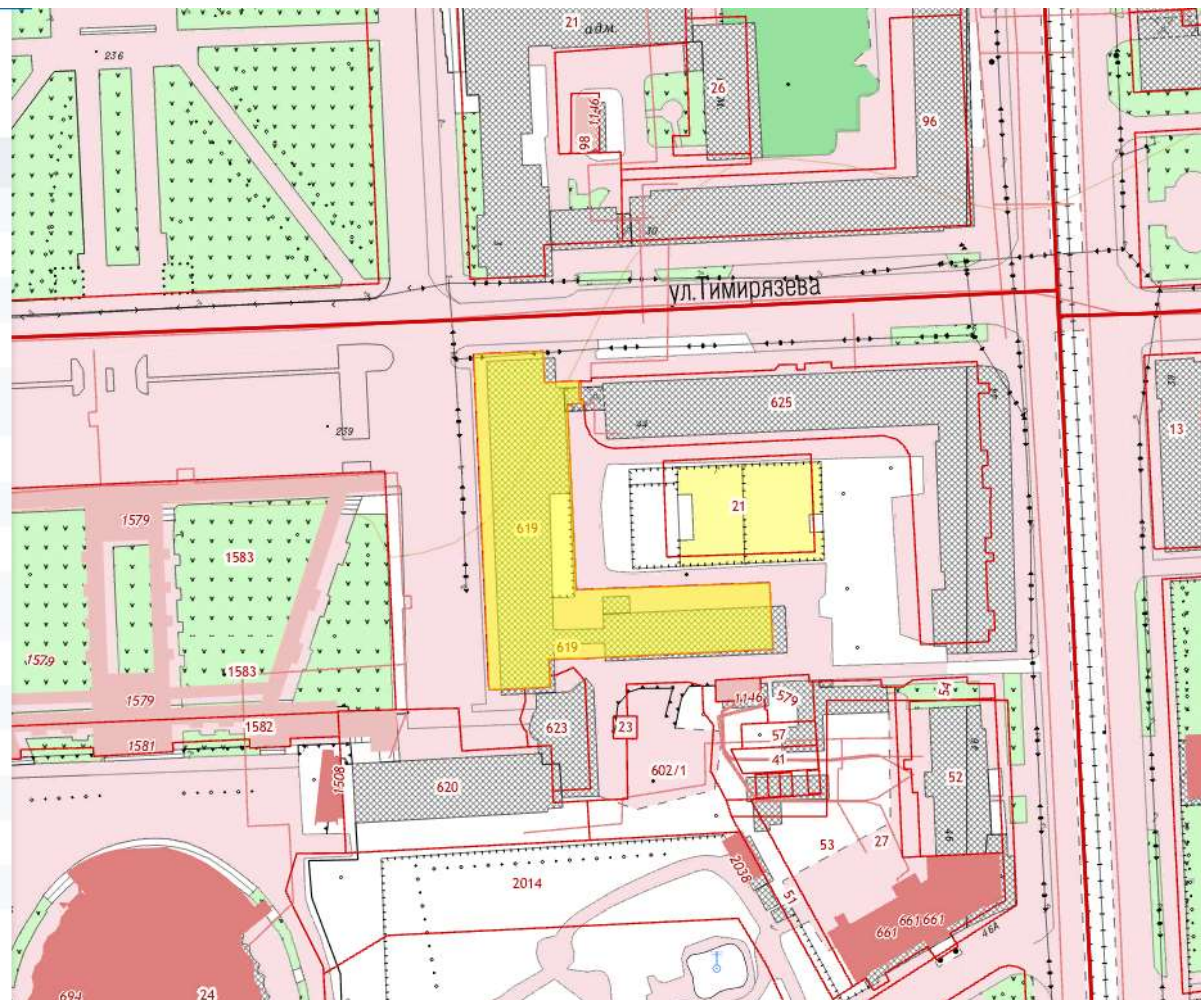
[Написать](#)



**Земельный участок 74:36:0407012:619**

Челябинская область, г. Челябинск, Советский, пл. Революции  
Для эксплуатации административного здания (лит. А, А1, А2)  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	<a href="#">74:36:0407012:619</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">74:36:0407012</a>
Адрес:	Челябинская область, г. Челябинск, Советский, пл. Революции
Площадь уточненная:	3 019 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации административного здания (лит. А, А1, А2)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	29 040 636,51 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.12.2022
дата применения:	01.01.2023



## Объекты-аналоги, используемые при расчете арендной ставки

### Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the website [chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297066967/](https://chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297066967/). The listing is for an office space with the following details:

- Office, 1 783,1 m<sup>2</sup>**
- В административном здании «на ул. Елькина, 81»**
- Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Елькина, 81
- Price: **1 000 000 Р/мес.**
- Price per meter: 6 730 Р в год
- Price including VAT: НДС включен: 166 666 Р
- Phone: 65 857-55-07

A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Statistics of views for the last 10 days) is overlaid on the listing. It contains the following information:

- 66 просмотров с даты создания объявления 10.01.2024
- 7 просмотров за последние 10 дней

The popup also features a line chart showing the number of views over time, with a small bar chart visible at the bottom.



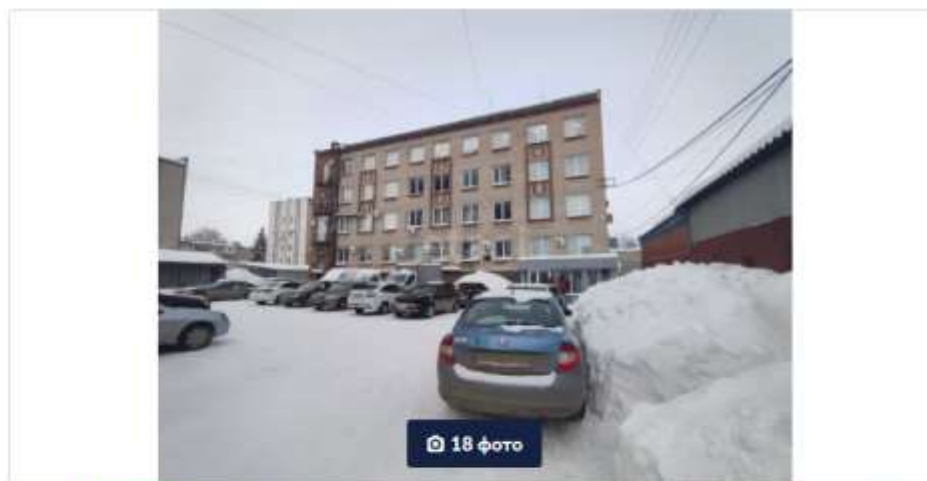
chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/297066967/

Обновлено: 9 фев, 11:27 65 просмотров, 1 за сегодня

## Офис, 1 783,1 м<sup>2</sup> в административном здании «на ул. Елькина, 81»

Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Елькина, 81 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



18 фото



Площадь  
**1 783,1 м<sup>2</sup>**

Этаж  
**1 из 5**

Помещение  
**Свободно**

**1 000 000 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за метр 6 730 Р в год

Налог НДС включен: 166 666 Р

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 965 857-55-07**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Челябинск**  
[Документы проверены](#)

РИЕЛТОР  
**Косачев Максим Игоревич**

Отчёт о привлекательности  
помещения и локации

[Купить](#)

Сдается в аренду пятиэтажное офисное здание в центре города на ул. Елькина, 6 минут пешком до остановки общественного транспорта. В непосредственной близости офисные здания, жилая застройка, магазины и т.д.

\* Площадь здания 1700 кв.м., площадь каждого этажа 340 кв.м. 14 офисов на каждом этаже. Высокий сухой цокольный этаж с окнами;

\* своя парковка со шлагбаумом;

\* 11 гаражей;

\* возможность организации пропускного режима;

\* возможность поэтажной сдачи в аренду.

Доп. описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. **МЫ ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ.** Номер в базе: 10435464.

[Свернуть](#) ↕

**1 000 000 Р/мес.** ▾

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 970 000



Цена за метр \_\_\_\_\_ 6 730 Р в год

Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 166 666 Р

Комиссии \_\_\_\_\_ нет

Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ не включены

Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ не предусмотрены

**+7 965 857-55-07**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)






## Объект-аналог №2

chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295913003/

Обновлено: вчера, 09:50 • 54 просмотра, 1 за сегодня

# Офис, 405,5 м<sup>2</sup>

Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Маркса, 83 [На карте](#)

В избранное      [Пожаловаться](#)

**324 400 Р/мес.** [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 314 600 [>](#)

Цена за метр 9 600 Р в год

УСН


нет

льные платежи не включены

рационные расходы включены

### Статистика просмотров за последние 10 дней

54 просмотра с даты создания объявления 04.12.2023  
6 просмотров за последние 10 дней



chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295913003/

Обновлено: вчера, 09:50 54 просмотра, 1 за сегодня

## Офис, 405,5 м<sup>2</sup>

Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Маркса, 83 [На карте](#)

[В избранное](#) [🗨](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь  
**405,5 м<sup>2</sup>**

Этаж  
**1 из 8**

Помещение  
**Свободно**

**324 400 ₽/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 314 600

Цена за метр 9 600 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

**+7 965 857-54-47**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

РИЕЛТОР  
**Степан То**

Документы проверены

Отчёт о привлекательности  
помещения и локации

[Купить](#)

chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/295913003/

Предлагаем в аренду офисное помещение в центре города Челябинска.  
Высокие потолки 3,8м и панорамные окна создают особую атмосферу данному помещению.  
В помещении выполнен ремонт: на полу керам.плитка, стены покраска.  
Доступные площади от 135кв.м.  
Парковка вдоль улицы К.Маркса и в ТРК  
Рядом с помещением находятся:  
-Администрация Чел.области  
-ТРК КУБА  
-Банки  
-Офисные центры  
-ресторан  
-кофейня  
-историческая часть города и пешеходная улица Кирова.  
Подробности по телефону  
[Свернуть](#)

**324 400 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 314 600



Цена за метр \_\_\_\_\_ 9 600 Р в год

Налог \_\_\_\_\_ УСН

Комиссия \_\_\_\_\_ нет

Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ не включены

Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ включены

**+7 965 857-54-47**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

### Объект-аналог №3

chelyabinsk.cian.ru/rent/commercial/290739935/

Обновлено: 1 фев, 01:15 183 просмотра, 3 за сегодня

## Офис (B), 5 000 м<sup>2</sup>

Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Свободы 83 [На карте](#)

В избранное Пожаловаться



Площадь  
**5 000 м<sup>2</sup>**

Этаж  
**1 из 4**

Парковка  
**50 мест**

Помещение  
**Свободно**

Класс  
**B**

**3 500 000 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр 8 400 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 963 081-07-78

+7 965 856-97-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

ИНВЕСТ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Прима Инвест Владис**  
ВЛАДИС Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Олеся Никитина**  
★ 1,0 · 1

[Путь с привлекательности](#)



Предлагается в аренду отдельно стоящее 4-х этажное офисное здание, общей площадью 5000 кв.м. У здания вместительная парковка для служебного транспорта под шлагбаумом, есть собственный внутренний двор с теплыми гаражами и закрытой территорией.

Здание расположено в центральной части города.

Земельный участок под зданием и прилегающая территория площадью 2061 кв.м. - в собственности.

Первая линия по ул. Свободы. Рядом офисные здания и Бизнес центры. Банки.

В здании работает кафе.

Выполнен ремонт.

Здание обеспечено всеми коммуникациями:

- Отопление-собственная газовая котельная,
- Водоснабжение и водоотведение - центральные,
- Мощность эл. энергии 450 кВт.
- Пожарно - охранная сигнализация.
- Приточно - вытяжная вентиляция - централизованная система.

#объект в нашей базе 13255221#

[Свернуть](#)

**3 500 000 ₽/мес.**  

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 395 000



Цена за метр \_\_\_\_\_ 8 400 ₽ в год

Налог \_\_\_\_\_ УСН

Комиссии \_\_\_\_\_ нет

Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ не включены

Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ не предусмотрены

**+7 963 081-07-78**

**+7 965 856-97-25**

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

**Копии информационно-аналитического материала, используемого в рамках расчетов**

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

**13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

**13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке**

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.  
 Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

### 10.1.1. Территориальные зоны в пределах города

Таблица 43. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города.

Территориальные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Исторический центр города	1.00	1.00	1.00
Центр деловой активности	0.94	0.94	0.95
Окраины городов	0.67	0.64	0.70
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Исторический центр города	1.00	1.00	1.00
Центр деловой активности	0.97	0.96	0.98
Окраины городов	0.74	0.71	0.76

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.  
 Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

### 10.1.2. Функциональные зоны в пределах города

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города.

Функциональные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Зона автомагистралей	1.00	1.00	1.00
Многоквартирная жилая застройка	0.88	0.87	0.90
Промзоны	0.85	0.82	0.88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Зона автомагистралей	1.00	1.00	1.00
Многоквартирная жилая застройка	0.90	0.88	0.91
Промзоны	0.80	0.77	0.82

## на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и мнение продавца (или представителя) согласно предложению).

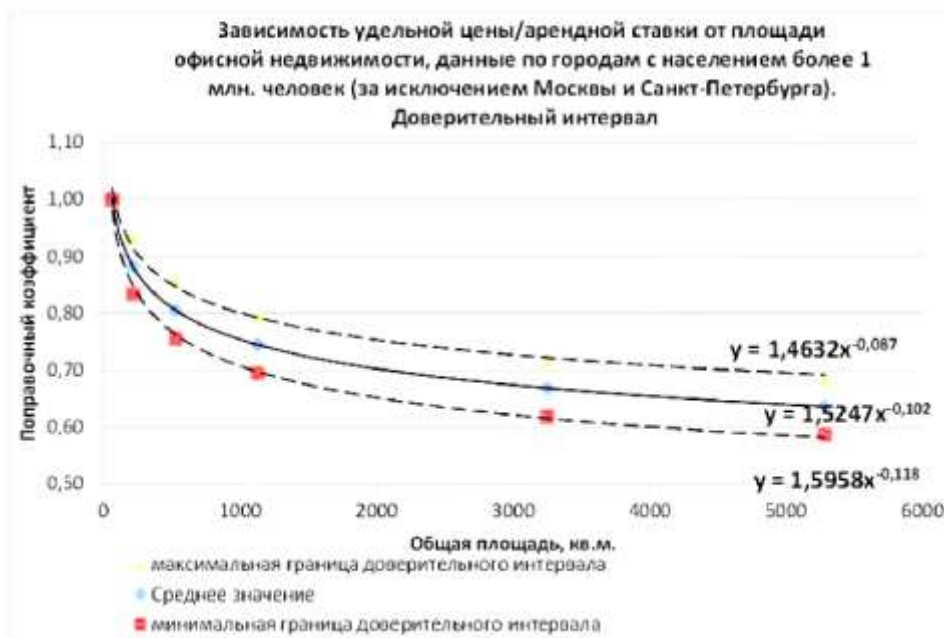
Итоги расчетов **StatSoft** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,69	0,94	0,79
4	Условно-удовлетворительное	Маловредное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительным износом несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,58	0,47

Справочник: оценка недвижимости-2023. Офисная недвижимость и складские типы объектов. Коррелирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

**Города с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга)**

**Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от площади, доверительный интервал**





Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.  
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 145. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.  
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 147. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,71	0,91

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

анализом рынка сходных объектов и анализом конкретной ситуации, связанной с эффективным использованием объекта оценки.

Далее рассматривается отношение удельной цены (ставки) встроенного помещения, к удельной цене (ставке) такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.

### Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 141. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92



Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 332. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,48	1,42	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,19	1,15	1,23
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,45	1,39	1,52
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,19	1,15	1,23

#### 19. Принадлежность к объектам культурного наследия

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения, являющихся объектами культурного значения, к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, не являющихся таковыми	0,97	0,90	1,05

на Долевую собственность объекта коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной стоимости объектов коммерческой недвижимости на долевую собственность (общую собственность) определены как отношение удельных рыночных цен аналогичных объектов с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРепорт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости для их совместной продажи по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,77	0,93	0,83

\* Применения

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

### 7.1. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>11,9%</b>	<b>15,9%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0%</b>	<b>10,3%</b>	<b>13,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>29,7%</b>

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

### 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,9%	12,2%	13,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,5%	10,4%	12,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,3%	12,6%	14,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,7%	16,4%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	11,9%	13,2%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

### 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	10,8%	13,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	12,6%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	14,0%	12,6%	15,3%



Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

### **8.1. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объектов офисной недвижимости**

Таблица 33. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9%	22,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4%	26,0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

### **8.3. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта производственно-складской недвижимости**

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	17,2%	21,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	21,8%	19,0%	24,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	19,6%	25,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	14,7%	19,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	17,8%	22,9%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

### *Коллективное мнение экспертов-оценщиков*

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,1%	6,2%	12,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,0%	13,3%
3. Объекты свободного назначения	10,0%	6,2%	13,9%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 29. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	7,7%	14,7%
2. Специализированные высокотрендовые складские объекты	11,6%	8,0%	15,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,2%	8,4%	16,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,2%	7,5%	14,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	8,0%	15,4%

### 19. Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезических и картографических исследований" по Челябинской области  
полное наименование филиала государственной службы

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

На основании запроса от 07.11.2022, поступившего на рассмотрение от 07.11.2022, сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1. Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2022г. № КУВН-001/2022-196085035			
Кадастровый номер: 74:36:0515005:1901			
Номер кадастрового квартала: 74:36:0515005			
Дата присвоения кадастрового номера: 23.12.2013			
Рансе присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 29986; Условный номер 74-74-36/060/2005-279.			
Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10			
Площадь, кв.м: 5755,2			
Назначение: Нежилое			
Наименование: нежилое здание (административное)			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: данные отсутствуют			
Кадровая стоимость, руб.: 131735549,62			
Кадровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 74:36:0515005:14			
Кадровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: нежилое			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажей), отсутствуют.			
Получитель выписки: Мальцева Ольга Владимировна			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196085035			
Кадастровый номер: 74:36:0515005:1901			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Непубличное акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области, ИНН: 7453020061, ОГРН: 1027403902756
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74-74-36/060/2005-279 22.03.2005 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		23.09.2022 12:41:47
	номер государственной регистрации:		74:36:0515005:1901-74/119/2022-32
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 2152/68222/7420, выдан 21.09.2022, Межрайонный специализированный отдел судебных приставов г.Челябинска по юридическим лицам УФССП России по Челябинской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645732736913310260281381030606 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ даты выдачи: с 11.09.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 3

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
07.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196085035	
Кадастровый номер: 74:36:0515005:1901	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документальной закладной или электронной закладной;	
введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	14.06.2018 18:34:12
номер государственной регистрации:	74:36:0515005:1901-74:001/2018-1
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2016 по 25.12.2026
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567, ОГРН: 1027800000480, контактная информация: ropalskiy_ap@orep.ru, Россия, г. Москва, пер. Известовский, д. 3
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки нежилого здания и земельного участка (последующий), № 0332-16-3-0, выдан 07.07.2016
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор об уступке прав (требований), № 0162-18-6У-0, выдан 07.05.2018 данные отсутствуют
сведения об упрощающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документальной закладной или электронной закладной;	
введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



полное наименование должности

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
07.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196085035			
Кадастровый номер: 74:36:0515005:1901			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Привопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 6457327469133109200281380396066	
		Выдана: федеральная служба государственной	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		действующая с 12.09.2022 по 10.08.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 4 Лист 5

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

Здание	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196085035	
Кадастровый номер: 74:36:0515005:1901	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:700	Условные обозначения:



полное наименование должности

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Челябинской области  
наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 07.11.2022, поступившего на рассмотрение 07.11.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1		Всего листов: 3	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 5	
07.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196085634			
Кадастровый номер: 74:36:0515005:14			
Номер кадастрового квартала: 74:36:0515005			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.05.2003			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: -			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова.			
Площадь, м2: 5908			
Кадастровая стоимость, руб: 36666525			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 74:36:0515005:1901			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Для эксплуатации территории			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уттенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Мильева Ольга Валерьевна			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 645732746913310200281238338006	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		даты выдачи: 11.09.2022 по 10.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196085634		
Кадастровый номер: 74:36:0515005:14		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Непубличное акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области, ИНН: 7453020061, ОГРН: 1027403902756
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74-74-01/495/2005-300 26.12.2005 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	23.09.2022 12:41:47
		номер государственной регистрации:	74:36:0515005:14-74/19/2022-14
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 2152/68222-7420, выдан 21.09.2022, Межрайонный специализированный отдел судебных приставов г.Челябинска по юридическим лицам УФССП России по Челябинской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 68751273691311020020128103030606 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.07.2002 по 10.08.2023</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
07.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196085634	
Кадастровый номер: 74:36:0515005:14	
5.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид:</p> <p>Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 14.06.2018 18:29:28</p> <p>номер государственной регистрации: 74:36:0515005:14-74/001/2018-1</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.06.2018 по 25.12.2026</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567, ОГРН: 1027800000480, контактная информация: roplitskiy_lip@orel.ru, Россия, г. Москва, пер. Известовый, д. 3</p> <p>основание государственной регистрации: Договор ипотеки нежилого здания и земельного участка (последующий), № 0332-16-3-0, выдан 07.07.2016</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>Договор об уступке прав (требований), № 0162-18-6У-0, выдан 07.05.2018</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>данные отсутствуют</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

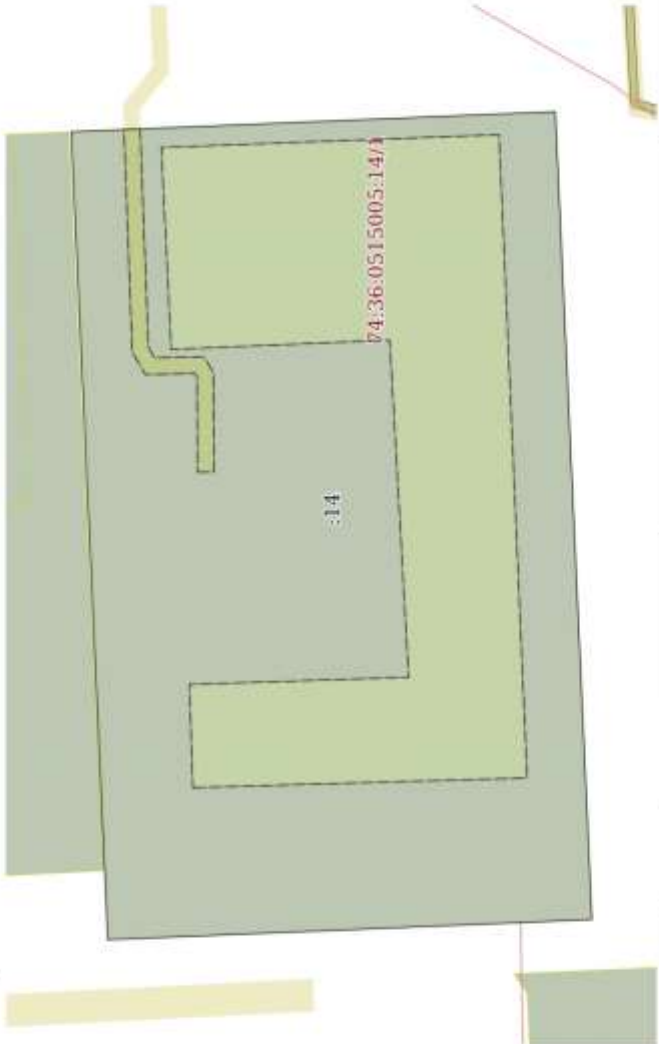

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
07.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196085634				
Кадастровый номер: 74:36:0515005:14				
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 687512736913131062602817893786060  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.07.2012 по 10.08.2025

ИНШЕВЦЫ, ФИЛИППА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 3 Лист 5  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2022г. № КУВИ-001/2022-1966085634			
Кадастровый номер: 74:36:0515005:14			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700			
Ксловные обозначения:			
			
полное наименование должности			
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ** **247793**  
**Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним**  
Главное управление Федеральной регистрационной  
службы по Челябинской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**о государственной регистрации права**

**Дата выдачи:** 26.12.2005 г.

**Документы-основания:**  
Договор купли-продажи земельного участка №185-зем от 18.11.2005 г.

**Субъект (субъекты) права:**  
"Открытое акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области". ИНН 7453020061. Дата регистрации: 11.06.1996 г., место регистрации: Администрацией Центрального района г.Челябинска. Номер регистрационного свидетельства: 002175308, серия: 74. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Худякова д. 10.

**Вид права:**       собственность

**Объект права:**  
земельный участок, площадью 5908 кв.м. (земли поселений)  
Адрес (местоположение):  
Челябинская обл., Челябинск, Центральный район, ул.Худякова, 10

**Кадастровый (или условный) номер:**  
74:36:05 15 005:0014

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
26.12.2005 г. сделана запись регистрации № 74-74-01/495/2005-300

**Государственный регистратор:**  Жидова Ольга Николаевна

**А В 247793**

**РФ**



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Челябинской области

Повторное, взамен свидетельства №081879 серия 74-АА от 22.03.2005 г.

**Дата выдачи:** 21.05.2009 г.

**Документы-основания:**  
План приватизации от 01.07.1993 г.  
Решение Комитета по управлению государственным имуществом Челябинской области №276 от 01.07.1993 г.

**Субъект (субъекты) права:**  
"Открытое акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области". ИНН 7453020061. ОГРН 1027403902756. КПП 745301001. Дата регистрации: 11.06.1996 г., наименование органа регистрации: Администрация Центрального района г. Челябинска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Худякова, д. 10.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
нежилое здание (административное), назначение: нежилое. Площадь: общая 5755,2 кв.м. Инвентарный номер: 29986. Литер: Аа. Этажность: А-5, а-0. Подземная этажность: Аа-1. Адрес (местоположение): Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Худякова, д. 10

**Кадастровый (или условный) номер:**  
74-74-36/060/2005-279

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.03.2005 г. сделана запись регистрации № 74-74-36/060/2005-279

**Государственный регистратор:** / Красанкова О. А. /

**ЧЕЛЯБИНСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**



74 АВ 186364 74

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Челябинской области

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

Дата 19.01.2015

№ 74-0-1-170/4436/2015-469

На основании запроса от 16.01.2015, поступившего на рассмотрение 16.01.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:36:0515005:351
	наименование объекта:	нежилое помещение (надстрой 3 этажа)
	назначение объекта:	административное
	площадь объекта:	488.2 кв.м.
	инвентарный номер, литер:	Инвентарный номер 75:401:002:000009910. Литер(а) А 8
	этажность (этаж):	3
	номера на поэтажном плане:	1-31
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Худякова, д. 10
	состав:	
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖилСтрой", ИНН 7453097233
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	07.09.2006
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/581/2006-212
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	31.05.2007, рег.№ 74-74-01/290/2007-169 Договор купли-продажи
2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Активстрой", ИНН 7453169093
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной	31.05.2007

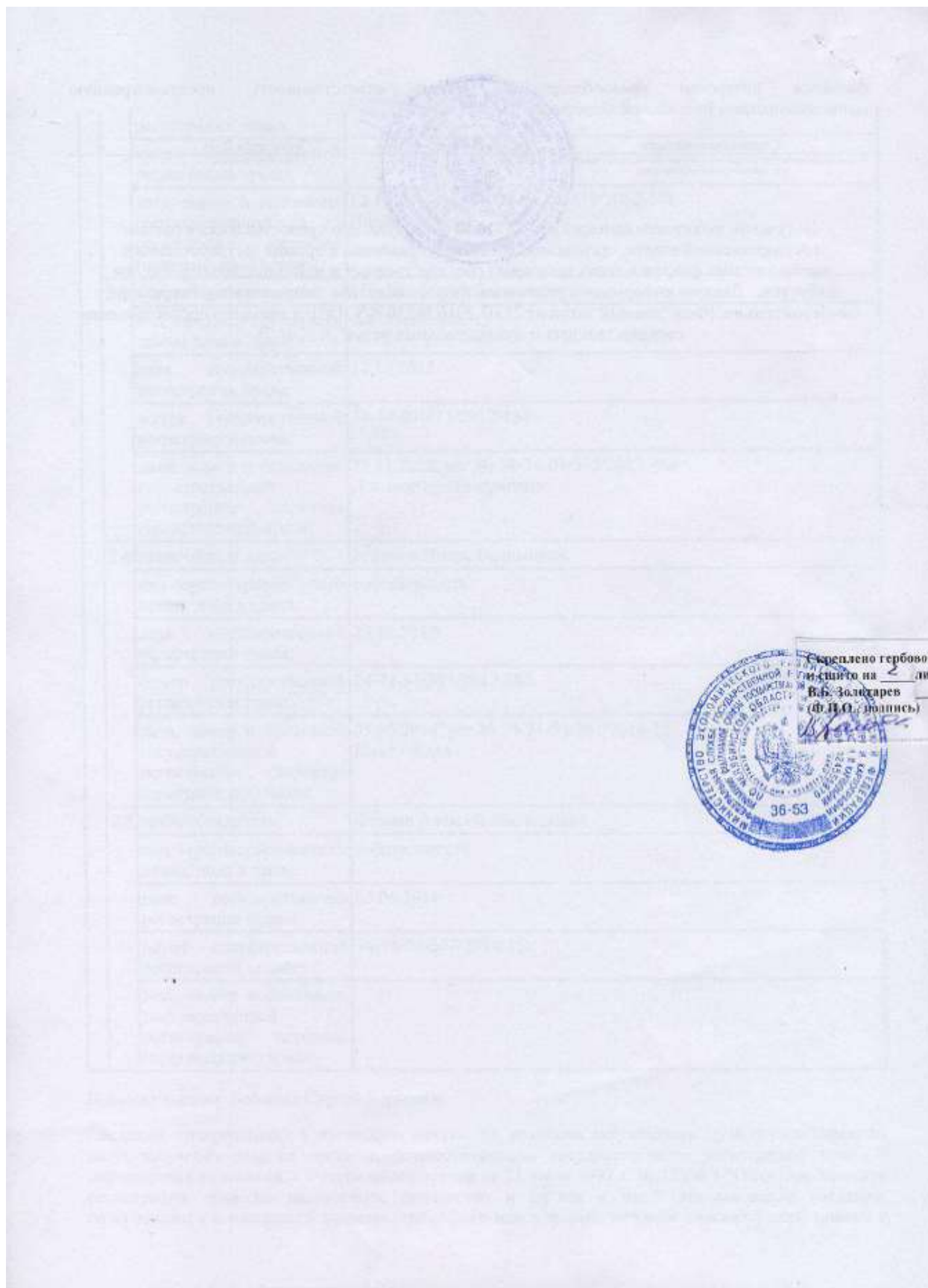
Печать  
ак



	регистрации права:	
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/290/2007-169
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	12.10.2012, рег.№ 74-74-01/473/2012-158 Иной документ
2.3	правообладатель:	Мешков Юрий Борисович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	12.10.2012
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/473/2012-158
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	23.11.2012, рег.№ 74-74-01/595/2012-480 Договор купли-продажи
2.4	правообладатель:	Ребиков Игорь Вадимович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	23.11.2012
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/595/2012-480
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.06.2014, рег.№ 74-74-01/307/2014-15 Иная сделка
2.5	правообладатель:	Федяев Алексей Леонидович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	05.06.2014
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/307/2014-15
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Бобылев Сергей Юрьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Челябинской области

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

Дата 19.01.2015

№ 74-0-1-170/4436/2015-471

На основании запроса от 16.01.2015, поступившего на рассмотрение 16.01.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:36:0515005:352
	наименование объекта:	нежилое здание (пристрой над овощехранилищем)
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	239,7 кв.м.
	инвентарный номер, литер:	Инвентарный номер 75:401:002:000009920. Литер(а) 9
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Худякова, д. 10
	состав:	
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ЖилСтрой", ИНН 7453097233
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	07.09.2006
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/581/2006-211
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	31.05.2007, рег.№ 74-74-01/290/2007-170 Договор купли-продажи
2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Активстрой", ИНН 7453169093
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной	31.05.2007

	регистрации права:	
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/290/2007-170
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	12.10.2012, рег.№ 74-74-01/473/2012-159 Иной документ
2.3	правообладатель:	Мешков Юрий Борисович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	12.10.2012
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/473/2012-159
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	23.11.2012, рег.№ 74-74-01/595/2012-481 Договор купли-продажи
2.4	правообладатель:	Ребиков Игорь Вадимович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	23.11.2012
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/595/2012-481
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.06.2014, рег.№ 74-74-01/307/2014-14 Иная сделка
2.5	правообладатель:	Федяев Алексей Леонидович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	05.06.2014
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/307/2014-14
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Бобылев Сергей Юрьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и



законным интересам правообладателя несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Специалист-эксперт

Специалист уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав

Золотарев В. Б.

(подпись, инициалы)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости в целях последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

на  
В  
ной  
ий,  
м и

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Челябинской области

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

Дата 19.01.2015№ 74-0-1-170/4436/2015-473

На основании запроса от 16.01.2015, поступившего на рассмотрение 16.01.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:36:0515005:737
	наименование объекта:	нежилое помещение №8 (часть 2-го этажа, офис)
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	236,6 кв.м.
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	2
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10
	состав:	
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Стройлизинг", ИНН 7453049303
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	07.05.2002
	номер государственной регистрации права:	74-01-36:089-2002:0037
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	27.08.2007, рег.№ 74-74-01/511/2007-196 Договор купли-продажи
2.2	правообладатель:	Пагин Владислав Анатольевич
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	27.08.2007



	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	31.05.2012, рег.№ 74-74-01/256/2012-70 Договор купли-продажи
2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ПЛЮС", ИНН 7451336704
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	31.05.2012
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/256/2012-70
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Бобылев Сергей Юрьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Специалист-эксперт  
(должность равнозначная должности лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Коренева М. С.  
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

законным интересам правообладателей, в том числе ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

\_\_\_\_\_  
Специалист-эксперт  
(подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



\_\_\_\_\_  
Золотарев В. Б.  
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕФРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

льми)  
прав.  
рствени  
сведени  
б права



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Челябинской области

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 19.01.2015

№ 74-0-1-170/4436/2015-477

На основании запроса от 16.01.2015, поступившего на рассмотрение 16.01.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:36:0515005:738
наименование объекта:	Нежилое помещение №5 (часть 2-го этажа пристроя к зданию)
назначение объекта:	нежилое
площадь объекта:	470.6 кв.м.
инвентарный номер, литер:	Инвентарный номер 29986. Литер(а) А1
этажность (этаж):	1, 2
номера на поэтажном плане:	1 этаж: 55, 55а; 2 этаж: 1-27, 22а
адрес (местоположение) объекта:	Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10
состав:	
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Суханкин Юрий Владимирович
вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
дата государственной регистрации права:	28.02.2008
номер государственной регистрации права:	74-74-01/093/2008-44
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	24.03.2008, рег.№ 74-74-01/159/2008-465 Договор купли-продажи
2.2 правообладатель:	Лаптев Олег Анатольевич
вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
дата государственной регистрации права:	24.03.2008
номер государственной регистрации права:	74-74-01/159/2008-465

регистрации права:	
номер государственной регистрации права:	74-74-01/251/2013-373
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Бобылев Сергей Юрьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами и в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Специалист-эксперт

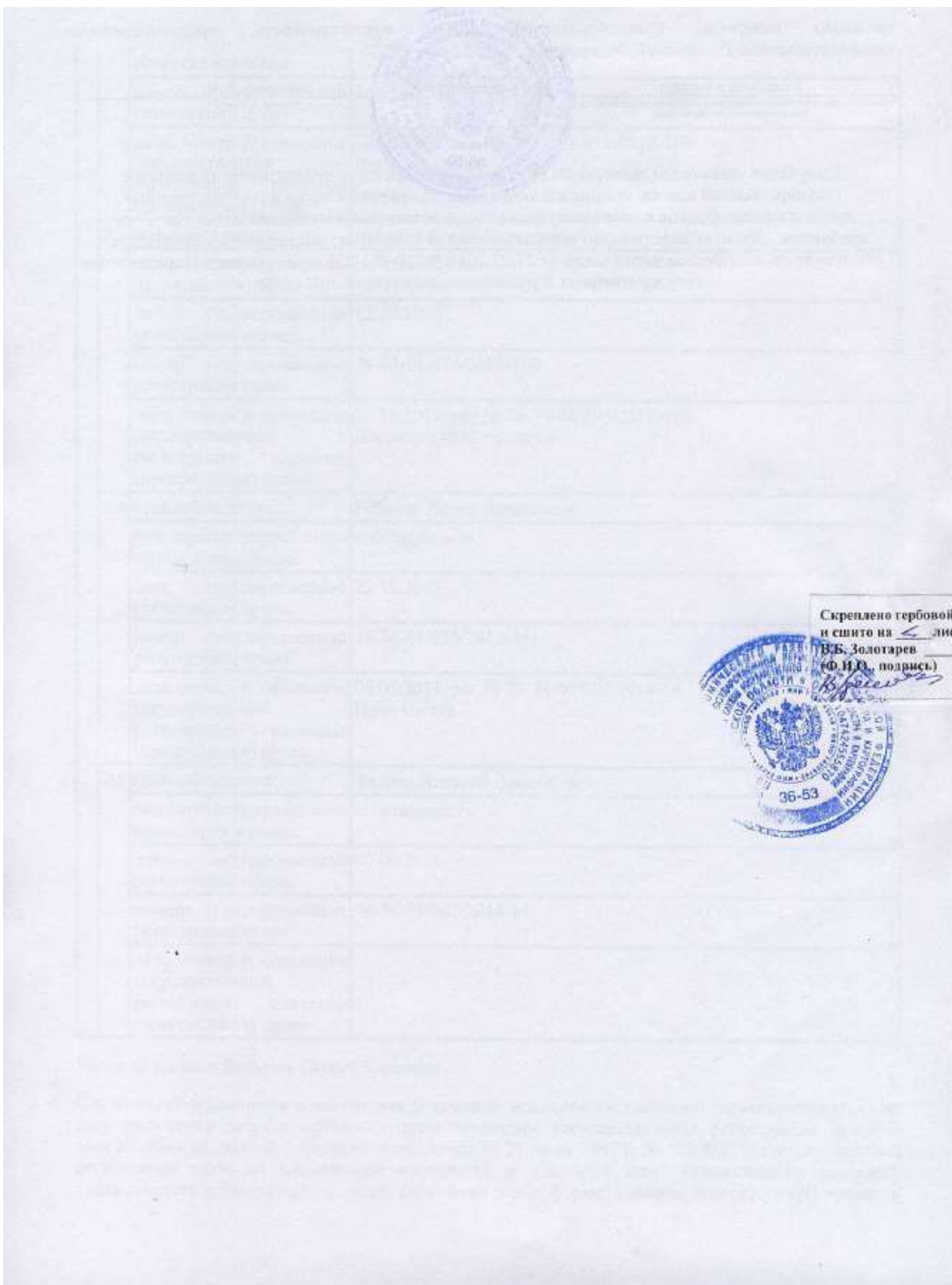
(должность указывается только в документах о лицах органов, осуществляющих государственную регистрацию прав)



Золотарев В. Б.

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕГРН для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Челябинской области

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

Дата 19.01.2015

№ 74-0-1-170/4436/2015-470

На основании запроса от 16.01.2015, поступившего на рассмотрение 16.01.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		74:36:0515005:740
наименование объекта:		нежилое помещение №10 (офис)
назначение объекта:		Административное
площадь объекта:		704,1 кв.м.
инвентарный номер, литер:		Инвентарный номер 29986. Литер(а) А2
этажность (этаж):		3
помера на поэтажном плане:		32-53
адрес (местоположение) объекта:		Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Худякова, д. 10 / ул. Энтузиастов, д. 34
состав:		
2. Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Закрытое акционерное общество "УРАЛХИМСБЫТ", ИНН 7453049938
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	21.06.2004
	номер государственной регистрации права:	74-01/36-133/2004-0408
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	22.05.2013, рег.№ 74-74-01/251/2013-373 Иная сделка; Иная сделка
2.2	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Акционерный коммерческий банк "Челиндбанк", ИНН 7453002182
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной	22.05.2013

	номер государственной регистрации права:	74:01-36:61-1999:177
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	22.05.2013, рег.№ 74-74-01/251/2013-370 Иная сделка; Иная сделка
2.3	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Акционерный коммерческий банк "Челиндбанк", ИНН 7453002182
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	22.05.2013
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/251/2013-370
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Бобылев Сергей Юрьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Специалист-эксперт

(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Золотарев В. Б.

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) после предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Челябинской области

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

Дата 19.01.2015

№ 74-0-1-170/4436/2015-475

На основании запроса от 16.01.2015, поступившего на рассмотрение 16.01.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		74:36:0515005:741
наименование объекта:		нежилое помещение №7 (офис)
назначение объекта:		Административное
площадь объекта:		495,4 кв.м.
инвентарный номер, литер:		Инвентарный номер 29986. Литер(а) А2
этажность (этаж):		1, пром., 2
номера на поэтажном плане:		53, 53а, 1, 8
адрес (местоположение) объекта:		Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Худякова, д. 10 / ул. Энтузиастов, д. 34
состав:		
2. Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Закрытое акционерное общество "Микчел", ИНН 7451046836
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	07.09.1999
	номер государственной регистрации права:	74:01-36:61-1999:177
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	07.09.1999, рег.№ 74:01-36:61-1999:177 Иная сделка
2.2	правообладатель:	Закрытое акционерное общество "УРАЛХИМСБЫТ", ИНН 7453049938
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	07.09.1999

	номер государственной регистрации права:	74-74-01/511/2007-196
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.06.2013, рег.№ 74-74-01/264/2013-448 Иная сделка; Иная сделка
2.3	правообладатель:	Гожий Александр Владимирович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации права:	05.06.2013
	номер государственной регистрации права:	74-74-01/264/2013-448
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Бобылев Сергей Юрьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Специалист-эксперт

(подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Золотарев В. Б.

(подпись, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕИРЦ для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



**АКТ**  
**об осуществлении технологического присоединения**

№ 0101798-ЧЭ/ЧГЭС

от 01.08.17

Настоящий акт составлен ОАО «Межрегиональная распределительная компания Урала»  
(полное наименование сетевой организации)  
именуемым (именуемой) в дальнейшем сетевой организацией, в лице  
заместителя директора по реализации услуг ПО «ЧГЭС» филиала ОАО «МРСК Урала» - «Челябэнерго»  
Витергольда А.В.  
(ф.и.о. лица – представителя сетевой организации)  
действующего на основании доверенности № ЧЭ-1/29 от 31.05.2017 г., с одной  
(устава, доверенности, иных документов)  
стороны, и Открытое Акционерное Общество «Роспечать»  
(полное наименование заявителя – юридического лица, ф.и.о. заявителя – физического лица)  
именуемым (именуемой) в дальнейшем заявителем, в лице Генерального директора ОАО «Роспечать»  
К.Е.Федоринна  
(ф.и.о. лица – представителя заявителя)  
действующего на основании действующего на основании Устава  
(устава, доверенности, иных документов)  
с другой стороны, в дальнейшем именуемыми сторонами. Стороны оформили и подписали настоящий акт о  
нижеизложенном.

**1. Мероприятия по технологическому присоединению выполнены**

В счет технических условий от \* № \*  
Объекты электроэнергетики (энергопринимающие устройства) сторон находятся по адресу: 454000 г.Челябинск ул. Худякова д. № 10  
Объект заявителя: Трансформаторная подстанция 1078  
Акт о выполнении технических условий от \* № \*  
Дата фактического присоединения \_\_\_\_\_ акт об  
осуществлении технологического присоединения от \* № \*  
Характеристики присоединения:  
максимальная мощность (всего) 406,15 кВт  
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к  
электрической сети трансформаторов \_\_\_\_\_ кВА.  
Категория надежности электроснабжения: 1 категория — отсутствует кВт  
2 категория — 406,15 кВт  
3 категория — отсутствует кВт

Примечание: в пределах границ балансовой принадлежности электрических сетей ПО «ЧГЭС» схема внешнего электроснабжения Заявителя обеспечена по третьей категории надежности; вторая категория надежности обеспечивается за счет наличия точек присоединения от ТП-1448

**2. Перечень точек присоединения:**

№	Источник питания	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Предельное значение коэффициента реактивной мощности
1	Кабельная линия 6кВ от РП 55 до ТП-1078	на окончательных кабельной линии 6 кВ в ТП 1078 (1С) в сторону РП 55 (1С)	0,4	406,15	570	0,4

**В том числе:**

1	РУ 0,4 кВ ТП 1078	Электроустановка Уткин М.В., Фролин П.Г. подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С пр. № 3) по ТУ № 211-1-025 от 11.10.2002	0,4	25	-----	0,35
2	РУ 0,4 кВ ТП 1078	Электроустановка АЕБ «Челябэнерго» ПАО подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С пр. 6, 2С пр.3) по ТУ № 211-1-466 от 06.07.2005	0,4	71,8	-----	0,35
3	РУ 0,4 кВ ТП 1078	Электроустановка ОАО «Роспечать» подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С пр. 8, 3С пр.2)	0,4	161	-----	0,35
4	РУ 0,4 кВ ТП 1078	Электроустановка ИП Федосов А.Л. подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С пр. 5) по ТУ № 211-1-200 от 31.02.2005	0,4	45	-----	0,35
5	ВРУ жилого помещения № 52	Электроустановка ИП Федосов С.С. подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С пр. 1) по ТУ № 60-ТУ-04534 от 25.05.2017	0,4	15	-----	0,35
6	РУ 0,4 кВ ТП 1078	Электроустановка ИП Голубев А.В. подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (2С пр. 2) по ТУ № 211-1-238 от 27.01.1998	0,4	30	-----	0,35
7	РУ 0,4 кВ ТП 1078	Электроустановка ОАО «ЧЭ» подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (2С пр.8)	0,4	43,35	-----	0,35
8	РУ 0,4 кВ ТП 1078	Электроустановка Банк ВТБ24 подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С пр. 1) по ТУ № 211-1-238 от 27.01.1998	0,4	-----	-----	0,35

Сетевая организация  
Заместитель директора по реализации услуг ПО «ЧГЭС» филиала ОАО «МРСК Урала» - «Челябэнерго»

М.П.

А.В. Витергольд

Заявитель  
Генеральный директор ОАО «Роспечать»

М.П.

К.Е.Федоринна



Акт об осуществлении технологического присоединения  
№ 010178В-ЧЭ/ЧЭС от 01.05.17, страница

Границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон:

№ п/п	Источник питания	Наименование и № питающей ВЛ (КЛ)	U, кВ		Граница балансовой принадлежности определена:	Граница эксплуатационной ответственности установлена:
			Факт.	Тариф.		
	РП 55	РУ 6 кВ 1С	0,4	СП-2	на балансовой питающей КЛ-6кВ в ТП 1078 (ОАО «Роснефть») в сторону РП 55	на балансовой питающей КЛ-6кВ в ТП 1078 (ОАО «Роснефть») в сторону РП 55

3. У сторон на границе балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
РП 55, КЛ-6 кВ от РП 55 РУ 6 кВ (1С) до ТП 1078 РУ 6 кВ (1С)	ТП 1078, КЛ 6 кВ от ТП 1078 (2С РУ 6 кВ) до СМ (52м) в сторону ТП 1444 (2С РУ 6 кВ), КЛ 0,4 кВ от ТП 1078 (1С тр.8, 2С тр.2) до здания и здания по адресу ул.Художков 10

У сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
РП 55, КЛ-6 кВ от РП 55 РУ 6 кВ (1С) до ТП 1078 РУ 6 кВ (1С)	ТП 1078, КЛ 6 кВ от ТП 1078 (2С РУ 6 кВ) до СМ (52м) в сторону ТП 1444 (2С РУ 6 кВ), КЛ 0,4 кВ от ТП 1078 (1С тр.8, 2С тр.2) до здания и здания по адресу ул.Художков 10

4. Характеристики установленных измерительных комплексов содержатся в акте допуска прибора учета электрической энергии в эксплуатацию.

5. Устройства защиты, релейной защиты, противозаварной и режимной автоматики:

**Во ВРУ Нежилых помещений — плавкие предохранители; В РУ 0,4кВ ТП 1078 — плавкие предохранители (ПН2)**

(виды защиты и автоматики, действия и др.)

5.1 Действия системной автоматики (АНР, АРЛ, АРП, АУМСУ, ЦПА и др.) (указывается при наличии таковых):

Вид ПАА	Отключаемые присоединения	Продолжительность отключения

5.2 Регулирующие устройства (РПН, СК, БСК, УПК, ФКУ) (указывается при наличии таковых):

Места установки	Напряжение, кВ	Тип	Ном мощность, МВА

6. Автономный резервный источник питания

нет

(место установки, тип, мощность)

7. Прочие сведения:

7.1 Сведения об опосредованных присоединенных потребителях

Наименование электроприемника	Категория электроснабжения	Мощность, кВт
Электроустановка Углов М.В., Фридрих Л.Г. подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С тр. № 3) по ТУ № 211-1-623 от 11.10.2002	3	25
Электроустановка АКБ «Челныбанко» ПАО подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С тр. 6, 2С тр. 5) по ТУ № 211-1-466 от 06.07.2005	2	71,8
Электроустановка ИП Федяев А.Л. подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С тр. 5) по ТУ № 211-1-200 от 31.03.2005	3	45
Электроустановка ИП Федоров С.С. подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С тр. 1) по № 60-ТУ-04534 от 25.05.2017	3	15
Электроустановка ИП Голый А.В. подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (2С тр. 3) по № 7418-ЧС-0612 от 09.07.2013	3	30
Электроустановка ОАО «СБК» подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (2С тр.8)	3	43,35
Электроустановка Банк ВТБ 24 подключены от РУ-0,4 ТП-1078 (1С тр. 3) по ТУ № 211-1-258 от 23.07.1998	3	15
<b>Итого мощность опосредованно присоединенных</b>		<b>245,15</b>

Сетевая организация,  
Заместитель директора по реализации услуг ПАО «ЧЭЭС» филиала ОАО «МРСК Урал» - «Челныэнерго»

Заявитель  
Генеральный директор ОАО «Роснефть»

М.П.

А.В. Витергольд

М.П.

К.В. Федоринин

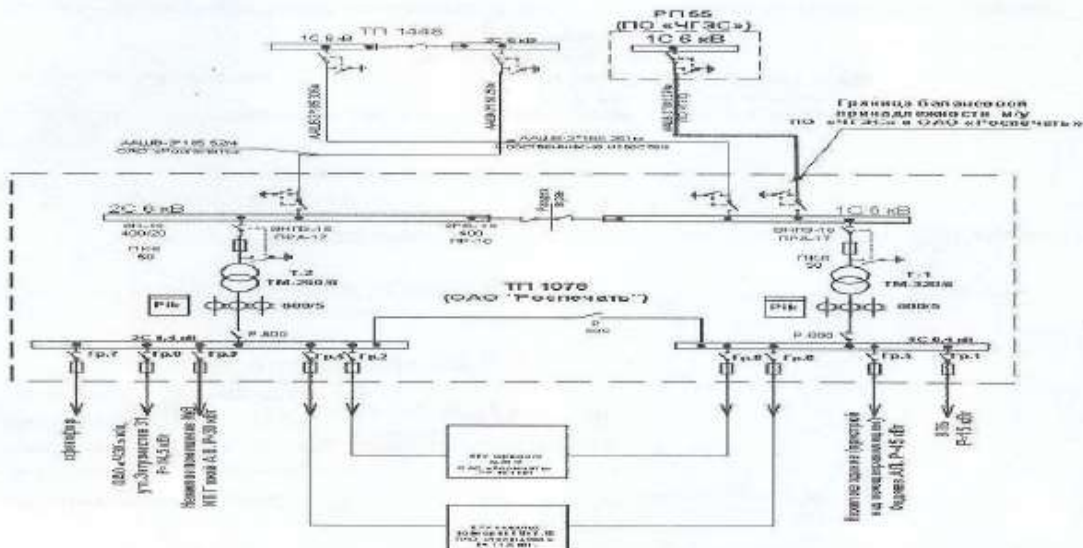
Акт об осуществлении технологического присоединения  
№ 0101798-ЧЭЧЭС от 01.08.17 , страница 3

7.2 Потери электроэнергии, возникающие на участке электрической сети от места установки расчетных приборов учета до границы балансовой принадлежности, устанавливаются в размере:

Потери в трансформаторе: 2,5 % Потери в линиях (кабельных, воздушных): 2,5 %

7.3 Настоящий акт действует до заключения нового акта и подлежит пересмотру в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8. Схематично границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже однолинейной схеме присоединения энергопринимающих устройств.



Прочее

8.1 Заявитель и сетевая организация согласовывают значения допустимого числа часов ограничения режима потребления в год в соответствии с годовым графиком ремонтов ЛЭП и сетевого оборудования.

8.2 Введение полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии осуществляется в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

9. Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами.

Подписи сторон

**Сетевая организация**

**Заявитель**

Юридический адрес:  
626026, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.140

Юридический адрес:  
454000 г. Челябинск, ул. Худякова, 10

Почтовый адрес:  
454090, г. Челябинск, ул. 3 Интернационала, 114

Почтовый адрес:  
454000 г. Челябинск, ул. Худякова, 10

Контактные тел/факс: (351) 267-82-82/267-89-08

Контактные тел/ факс : 2311817, 891933668937

Заместитель директора по реализации услуг ПО  
«ЧЭС» филиала ОАО «МРСК Урала» -  
«Челябинского»

Генеральный директор ОАО «Роспечать»

  
А.В. Витергольд

  
К.Е. Федоринин



**АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ МАЛЬЦЕВА ОЛЬГА ВАДИМОВНА**

630102, Новосибирская обл., г. Новосибирск, а/я 138  
ИНН 540361877783, СНИЛС 115-071-604 12, тел.: +7(960) 796-48-08, e-mail:  
[nskarbitr@mail.ru](mailto:nskarbitr@mail.ru)  
член МСО ПАУ (ИНН 7705494552, ОГРН 1037705027249)

Исх. № 2602/21 от «26» февраля 2024 года

**Генеральному директору  
ООО «Инвест Проект»  
Гурьеву Александру Николаевичу**

АО «РОСПЕЧАТЬ» в лице конкурсного управляющего Мальцевой Ольги Вадимовны, действующей на основании решения Арбитражного суда Челябинской области, настоящим просит при проведении оценки в рамках договора № НД2788-24-3 от 07.02.2024 учесть следующее:

площадь здания с кадастровым № 74:36:0515005:1901, согласно сведений из ЕГРН на дату оценки, составляет 5 755,2 кв.м., для целей оценки в Ваше распоряжение представлено также решение Арбитражного суда Челябинской области от 18.04.2023 по делу № А76-36957/2022 о признании за АО «РОСПЕЧАТЬ» права собственности на нежилое здание площадью 5 924,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова,10. Однако, до настоящего времени зарегистрировать в ЕГРН увеличение площади здания на основании решения суда не удалось.

До 01.01.2017 площадь зданий определялась суммой площадей всех помещений и в ЕГРН до реконструкции за АО «РОСПЕЧАТЬ», как уже упоминалось выше, было зарегистрировано право собственности на нежилое здание с кадастровым № 74:36:0515005:1901 площадью 5 755,2 кв.м., затем АО «РОСПЕЧАТЬ» осуществило реконструкцию указанного выше здания в части расширения за счёт пристраиваемых помещений столовой, помещения для хранения уборочного инвентаря (хозяйственного помещения) и переноса входных групп. В результате произведенной реконструкции фактическая площадь здания увеличилась на 169,7 кв.м. и стала составлять 5 924,9 кв.м. В процессе оформления документов для целей ввода реконструированного здания в эксплуатацию, с 01.01.2017 появляется приказ Министерства экономического развития РФ № 90 и площадь зданий стала определяться не как сумма площадей всех помещений внутри здания, а как площадь условного помещения ограниченного внутренней поверхностью наружных стен, то есть площадь перегородок стала включаться в площадь здания и прежние 5 924,9 кв.м. превращаются в 6 688,8 кв.м., при этом фактически площадь здания и, соответственно, его ценность не меняются. Иными словами, 5 924,9 кв.м. и 6 688,8 кв.м. – это одна и та же площадь, только в первом случае за вычетом перегородок, а во втором включая площадь перегородок.

При подаче искового заявления об узаконивании реконструкции конкурсный управляющий руководствовалась техническим паспортом от 27.02.2017, выполненным после реконструкции (представлен в Ваше распоряжение), где на последней странице в столбце общая площадь итога указано 5 924,9 кв.м. (площадь 6 688,8 кв.м. в этом техническом паспорте указана только на титульном листе в разделе «особые отметки»), пояснениями представителей должника о том, что было, а что пристроили, а также пояснениями эксперта, готовившего строительно-техническую экспертизу.

Однако, для целей регистрации изменения площадных характеристик здания необходим кадастровый паспорт, который был выполнен уже с учетом приказа Министерства экономического развития РФ № 90 и общая площадь здания в нем указана, как 6 688,8 кв.м., из-за несоответствия кадастрового паспорта и судебного акта в

регистрации изменений Управлением Росреестра по Челябинской области АО «РОСПЕЧАТЬ» было отказано.

При подготовке отчета об оценке необходимо учитывать, что на реализацию будет выставлен объект недвижимости, площадь которого зарегистрирована в ЕГРН и составляет 5 755,2 кв.м., с комментарием о фактической площади здания в соответствии судебным актом в размере 5 924,9 кв.м. (по методике определения площадей, действовавшей до 01.01.2017), которая фактически эквивалентна площади 6 688,8 кв.м. (по методике определения площадей, введенной в действие после 01.01.2017 и действующей ныне). Залоговый кредитор – Банк «ТРАСТ» (ПАО), как и конкурсный управляющий полагают, что данные сведения должны быть отражены в отчете об оценке и, вероятно, могут влиять на стоимость здания, поскольку вопрос регистрации изменений площадных характеристик здания, возникших в результате его реконструкции, станет проблемой нового собственника (покупателя) здания.

Кроме того, из документов, имеющихся в распоряжении конкурсного управляющего, следует, что кроме АО «РОСПЕЧАТЬ» к ТП1078 присоединено еще семь опосредованных потребителей (прилагаю акт № 0101798-ЧЭ/ЧГЭС от 01.08.2017 на 3л.), возможно, это также повлияет на рыночную стоимость.

Также, на земельном участке с кадастровым № 74:36:0515005:14, принадлежащем АО «РОСПЕЧАТЬ», расположены объекты недвижимости (здания, помещения), принадлежащие третьим лицам. Данные объекты недвижимости представляют собой надстрой, пристрой к зданию с кадастровым № 74:36:0515005:1901, принадлежащему АО «РОСПЕЧАТЬ» (выписки из ЕГРН на указанные объекты недвижимости на 16л. прилагаются). Залоговый кредитор – Банк «ТРАСТ» (ПАО), как и конкурсный управляющий полагают, что данные сведения должны быть отражены в отчете об оценке и, вероятно, могут влиять на стоимость здания.

Таблица 1. Сведения об иных собственниках объектов недвижимости на залоговом земельном участке.

№ п/п	Кадастровый №	Наименование объекта	S кв.м.	Текущий собственник
1	2	3	4	5
1	74:36:0515005:351	нежилое помещение (надстрой 3 этажа)	488,20	Федяев Алексей Леонидович
2	74:36:0515005:352	нежилое здание (пристрой над овощехранилищем)	239,70	
3	74:36:0515005:737	нежилое помещение № 8 (часть 2-го этажа, офис)	236,60	ИП Габиец Любовь Георгиевна
4	74:36:0515005:738	нежилое помещение № 5 (часть 2-го этажа пристроя к зданию)	470,60	ООО «ПЛЮС»
5	74:36:0515005:740	нежилое помещение № 10 (офис)	704,10	АНО ДКШ Родное Слово (Бурлакова Ольга Владимировна)
6	74:36:0515005:741	нежилое помещение № 7 (офис)	495,40	
<b>ИТОГО:</b>			<b>2 634,60</b>	

**Приложения:**

1. Акт № 0101798-ЧЭ/ЧГЭС от 01.08.2017 на 3л.
2. Выписки из ЕГРН на 16л.

Конкурсный управляющий  
АО «РОСПЕЧАТЬ»  
Мальцева О.В.







**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ  
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Российская Федерация, ул. Воровского, 30,  
г. Челябинск, 454048,  
тел. (8-351) 232-40-05,  
E-mail: [okn@okn-eps74.ru](mailto:okn@okn-eps74.ru)  
ОГРН 1167456104826,  
ИНН/КПП 7453298236/745301001

Арбитражному управляющему  
АО «РОСПЕЧАТЬ»

О.В. Мальцевой

а/я 138, Новосибирск, 630102

[nskarbitr@mail.ru](mailto:nskarbitr@mail.ru)

от 05.12.2023 № 01-13/1315

Уважаемая Ольга Вадимовна!

В ответ на Ваш запрос от 03/11/2023 г. исх. № 3011/116 о направлении заверенной копии охранного обязательства собственника (пользователя) объекта культурного наследия на объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10, направляем копию приказа от 01.12.2023 г. № 365 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10».

Дополнительно сообщаем, что указанный документ размещен на официальном сайте Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области (<https://okn.gov74.ru/okn/activity/ohranobyaz.htm>).

Приложение: на 13 л. в 1 экз.

Председатель  
Государственного комитета

Юлия Александровна Бурумбаева  
(351) 232-40-02



А.В. Федичкин





**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

от 01.12.2023 № 365

Челябинск

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10

В соответствии с пунктом 9 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.07.2020 г. № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения»

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10 (далее именуется – охранное обязательство на Объект).

2. Отделу контрольно-надзорной деятельности (Горбунова М.В.) обеспечить:

1) вручение под роспись или направление собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10, копии настоящего приказа

и утвержденного им охранного обязательства на Объект не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства на Объект;

2) направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области копии настоящего приказа и утвержденного им охранного обязательства на Объект в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства на Объект;

3) размещение настоящего приказа и утвержденного им охранного обязательства на Объект на официальном сайте Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет»;

3. приобщение к учетному делу объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10, копии настоящего приказа и утвержденного им охранного обязательства на Объект.

4. Один экземпляр настоящего приказа хранится в учетном деле Объекта.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель  
Государственного комитета



А.В. Федичкин

УТВЕРЖДЕНО  
приказом Государственного комитета  
охраны объектов культурного наследия  
Челябинской области

от 01.12.2023 № 365

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА  
объекта культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**«Монументально-декоративное панно на здании  
областного агентства «Союзпечать»**

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется  отсутствует

*(нужно отметить знаком "V")*

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

## Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

«Монументально-декоративное панно на здании областного  
агентства «Союзпечать»

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1983 г.

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального  регионального  муниципального  значения

*(нужное отметить знаком "V")*

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник  ансамбль

*(нужное отметить знаком "V")*

1.5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Приказ Государственного комитета охраны  
объектов культурного наследия Челябинской  
области

от «24» июля 2023 г. № 183

1.6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Челябинская область

*(Субъект Российской Федерации)*

Челябинск

*(населенный пункт)*

улица  Худякова  д.  10  /корп./стр  помещение/квартира

иные сведения:

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

Границы территории, особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данной территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10, утверждены приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 24.07.2023 г. № 183 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Декоративно-монументальное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», 1983 г. (памятник), расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Худякова, 10, и утверждении границ его территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данной территории»

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Предмета охраны объекта культурного наследия не утвержден

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на 1 листе.

1.10. Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

Зоны охраны объекта культурного наследия не установлены



1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

### 1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта из единого Государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

## **Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия**

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона N 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

## **Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия**

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

#### **Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия**

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

#### **Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации**

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

не допускается распространение наружной рекламы на объекте культурного наследия и на его территории, за исключением наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объекте культурного наследия, его территории театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

#### **Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия**

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не имеется

#### **Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия**

7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению



объекта культурного наследия;

2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1  
 к охранному обязательству

**Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10 (далее – Объект)**

№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1	Содержание, использование объекта культурного наследия и его территории	постоянно	

\* Заполняется в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 47.2, статьей 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приложение 2  
к охранному обязательству

**ТРЕБОВАНИЯ  
К ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПА ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,  
ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН И ЛИЦ БЕЗ ГРАЖДАНСТВА К ОБЪЕКТУ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ СТАТЬЕЙ 47.4  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 25.06.2002 N 73-ФЗ "ОБ ОБЪЕКТАХ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКАХ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)  
НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ  
К СОХРАНЕНИЮ УКАЗАННОГО ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,  
ТРЕБОВАНИЙ К ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ, ФИЗИЧЕСКОГО  
СОСТОЯНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ХАРАКТЕРА  
ЕГО СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

I. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия<sup>1</sup>:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>2</sup>
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.	

<sup>1</sup> Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

<sup>2</sup> Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

Приложение 3  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Монументально-декоративное панно на здании областного агентства «Союзпечать», 1983 г. (памятник), расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Худякова, 10





**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**  
**«ЭксПро Инжиниринг»**

ИНН 7449064820/ КПП 744701001  
ОГРН 1077449002135  
454016, г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, 36

Почт. адрес: 454016, Челябинск, а/я 3333  
Тел.: (351) 796-35-40  
E-mail: [expro.eng@mail.ru](mailto:expro.eng@mail.ru)

Утверждаю

Директор ЗАО «ЭксПро»

В.А. Лужков




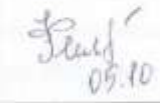
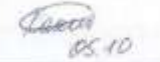
**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

по результатам обследования и технической диагностики конструкций  
надподвального перекрытия пристроя здания ОАО «Роспечать»  
по адресу ул.Худякова, 10 в г.Челябинске

Шифр: 3/10-ТО

г. Челябинск 2010г

### Список исполнителей

Должность, ученая степень, ученое звание исполнителей	Подпись и дата	Инициалы и фамилия исполнителей	Номер раздела (подраздела) отчета
Ведущий инженер	 05.10	В.В.Смирнова	Общее руководство, составление заключения
Руководитель группы обследований	 05.10	А.М.Филипов	Определение конструктивных свойств материалов, освидетельствование, оформление приложений 1,2,3
Инженер	 05.10	Д.Р.Хакимьянова	Определение прогибов, оформление приложения 4

### Содержание

Заключение по результатам обследования и технической диагностики конструкций надподвального перекрытия пристрой здания ОАО «Роспечать» по адресу ул.Худякова, 10 в г.Челябинске .....	3
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.</b> Анализ технической документации. Конструктивное решение перекрытия подвала .....	6
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.</b> Дефектация перекрытия .....	11
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3.</b> Оценка конструктивных свойств материалов .....	18
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4.</b> Результаты замеров деформаций плит перекрытия .....	22
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5.</b> Оценка нагруженности плит перекрытия .....	24
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6.</b> Техническое решение по усилению плит перекрытия .....	27
Список использованной литературы и других источников .....	32



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### по результатам обследования и технической диагностики конструкций надподвального перекрытия пристроя здания ОАО «Роспечать» по адресу ул.Худякова, 10 в г.Челябинске

Настоящее заключение составлено по заказу ОАО «Роспечать» в соответствии с договором №3/10 от 15 февраля 2010 г. в связи с существенными прогибами ребристых плит надподвального помещения, на основании рекомендаций по результатам освидетельствования строительных конструкций подвального помещения пристроя по адресу г. Челябинск, Центральный район, ул. Худякова, 10.

**Цель работы:** оценка технического состояния конструкций надподвального перекрытия, выдача рекомендаций по дальнейшей безопасной эксплуатации.

На основании комплекса работ, выполненного в марте 2010г. и включающего в себя, согласно технического задания (приложение 1 к договору №3/10 от 15.02.10), натурное освидетельствование и поэлементную дефектацию конструкций перекрытия, оценку конструктивных свойств и состояния бетона и арматуры железобетонных плит перекрытия, инструментальные замеры прогибов и ширины раскрытия трещин, а также оценку нагруженности перекрытия установлено следующее.

1. Обследуемые конструкции расположены в осях «1-8»/«А-Б» заглубленного помещения овощехранилища ОАО «Роспечать» по адресу г. Челябинск, ул. Худякова, 10. Над помещением овощехранилища по проекту ООО СК «Данас» шифр 11-03 [1] возведен одноэтажный надстрой, после чего плиты перекрытия прогнулись и оперлись на конструкции ячеек овощехранилища. На момент обследования выполнено противоаварийное усиление конструкций перекрытия, в виде подпорных металлических стоек, установленных на расстоянии 2,45 от оси «Б» под продольными ребрами плит. Конструктивное решение овощехранилища на момент обследования дано в приложении 1.

2. По результатам освидетельствования выявлен ряд дефектов и поврежденных плит покрытия, перечень которых дан в приложении 2 (альбом фотофиксации и карты дефектов). Наиболее характерными повреждениями являются:

- нормальные трещины по продольным ребрам с шириной раскрытия от волосяных до 0,5мм (см. рис.2.1, приложение 2);
- наклонные трещины с шириной раскрытия до 0,2мм в месте сопряжения продольных и поперечных ребер (П-4, см. рис.2.1, приложение 2);
- разнонаправленные трещины по полкам плит на участках между ребрами с шириной раскрытия от волосяных до 2,0мм (П-27, см. рис.2.1, приложение 2);

- сколы бетона с оголением арматуры, продольные трещины по арматуре;
- наклонная трещина по продольному ребру с шириной раскрытия до 5мм у одной крайней плиты П-27. (скорее всего дефект строительства).

Кроме того, следует отметить ряд ошибок, допущенных при выполнении противоаварийного усиления в виде смещения опорных пластин относительно стоек, отсутствия надлежащего опирания ребер смежных плит из-за разности их прогибов.

3. Диагностика состояния бетона и арматуры плит перекрытия (приложение 3) показала:

*по состоянию бетона (протокол 3.1) -*

- показатель прочности бетона при сжатии плит перекрытия не ниже класса В30;
- бетон сухой, структура бетона конструкций плотная, участок неуплотненного бетона встречен локально на продольном ребре только 1 из 27 плит.

*по состоянию арматуры (протокол 3.2) -*

- величина защитного слоя бетона рабочей арматуры обследованных конструкций по результатам замеров изменяется от 5 до 23мм;
- в местах малого защитного слоя арматура подвержена сплошной поверхностной атмосферной коррозии, вызывающей образование трещин вдоль арматуры. При этом коррозионный износ незначителен.
- в бездефектных местах состояние арматуры хорошее, коррозии нет.

4. Инструментальный контроль прогибов плит перекрытия (приложение 4) показал:

- фактические прогибы плит перекрытия составляют от 6...42 мм и могут существенно отличаться даже у смежных плит (см. рис. 4.1), что визуально видно по разнице в уровне продольных ребер
- максимальный прогиб зафиксирован у плиты П-18 и составляет 42мм
- у 31% от числа обследованных и 15% от общего числа плит перекрытия фактический прогиб *превышает* предельный (30мм), допускаемый по эстетико-психологическим требованиям;

5. Учитывая данные, полученные устно от представителя эксплуатирующей организации надземной части здания, отказ на проведение работ по вскрытию перекрытия первого этажа и отсутствие исполнительной документации на строительство надстроа над овощехранилищем, введены следующие допущения:

- на обследуемые конструкции надподвального перекрытия в осях «1-2,7-8»/«Б» опирается часть перекрытия первого этажа надстроа;
- по обследуемому перекрытию в осях «1-8» выполнена засыпка из смеси шлака, керамзита и грунта, толщиной до 1100 мм;

При этих условиях выполнена оценка нагруженности (приложение 5), в результате которой установлено, что *расчетная перегрузка* плит перекрытия по отношению к расчетной несущей способности по предельному состоянию первой группы при коэффициенте перегрузки  $n > 1$  [12] *составляет 47% по максимальному изгибающему моменту и 125% (т.е. более чем в 2 раза) по максимальной поперечной силе.*

Полученные расчетные данные коррелируют с характером расположения трещин в элементах плит, их сверхнормативными прогибами и подтверждают вероятную *перегрузку* продольных и поперечных ребер, а также полок отдельных плит надподвального перекрытия.

6. На основании изложенного, техническое состояние конструкций надподвального перекрытия классифицируется как **неработоспособное** [5] или **недопустимое** [8].

7. Для обеспечения безопасной эксплуатации необходимо выполнить:

- усиление элементов (продольных и поперечных ребер, полки) плит перекрытия с применением однонаправленного высокопрочного углеволоконного композиционного материала;
- расшивку и заделку трещин в продольных и поперечных ребрах;
- восстановление конструкций в местах сколов;
- восстановление конструкций в местах оголений и поверхностных трещин по арматуре;

Схемы усиления представлены в приложении 6.

Решение о необходимости проведения работ по усилению может быть отменено дополнительным актом нашей организации после проведения контрольных вскрытий перекрытия первого этажа здания, либо предоставления исполнительной документации на устройство перекрытия надстроя.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### Анализ технической документации. Конструктивное решение перекрытия подвала.

На часть здания, в которой расположено обследуемое перекрытие, представлена следующая техническая документация:

– рабочий проект «Надстрой над овощехранилищем и зданием «Роспечать» по ул.Верхнеуральской в Центральном районе г. Челябинска», шифр 11-03, марка АС, выполненный ООО СК «Данас», 2003 г [1];

– акт по результатам освидетельствования и экспертной оценки технического состояния строительных конструкций подвального помещения пристроя по адресу г. Челябинск, Центральный район, ул. Худякова, 10, выполненный ЗАО «ЭксПро инжиниринг», 2009г [2].

Другая техническая документация на обследуемые конструкции отсутствует.

Обследуемые конструкции перекрытия расположены в осях «1-8»/«А-Б» (см. схему рис.1.1) над подвалом пристроя к зданию, расположенному по адресу г. Челябинск, ул. Худякова, 10.

Подвальное помещение в настоящее время эксплуатируется как хранилище овощей, фруктов и консервов сотрудников ОАО «Роспечать».

Перекрытие подвала выполнено из железобетонных ребристых плит пролетом 6м, шириной 1,5м, высотой 300мм. Схема раскладки плит представлена на рис.1.2. Основные геометрические размеры плиты см. рис.1.4.

Плиты перекрытия опираются на продольные несущие стены подвала, выполненные из бетонных стеновых блоков типа ФБС. Согласно проекту [1] (лист АС-5изм, сечение а-а и лист АС-4а, разрез 1-1), в осях «1-2,7-8»/«Б» на обследуемое перекрытие опирается перекрытие надстрой на отм.0,000. В соответствии с нормами проектирования в перекрытии холодного подвала необходимо устройство теплоизоляции, в имеющейся технической документации теплоизоляционный слой изображен условно, сведения о толщине и составе теплоизоляции отсутствуют. Устно, от представителей организации, эксплуатирующей надстрой, получена информация о том, что по перекрытию подвала (до низа плиты первого этажа надстрой) выполнена засыпка из смеси шлака, керамзита и грунта. Толщина засыпки на основании косвенных замеров составляет до 1100 мм [2], рис.1.3.

Ввиду отсутствия технической документации на перекрытие подвала, сведений о фактически примененных марках ребристых плит нет. На основании выполненных замеров принимаем плиты по серии 1.465.1-7/84 «Плиты покрытий железобетонные предварительно напряженные ребристые размером 1,5х6м для одноэтажных зданий» [12].

На момент обследования выполнено противоаварийное усиление конструкций, в виде дополнительных металлических стоек из трубы Ø89мм, установленных на расстоянии 2,45 от оси «Б» под каждым продольным ребром (рис.1.3).

© ЗАО «ЭксПро Инжиниринг», 2010

7

Воспроизведение данных без ссылки на источник запрещено



Рис.1.1. Ситуационный план.



ЭАД «Экспро Эксплорейшнс», 2010  
Информационная документация для тендера на строительство

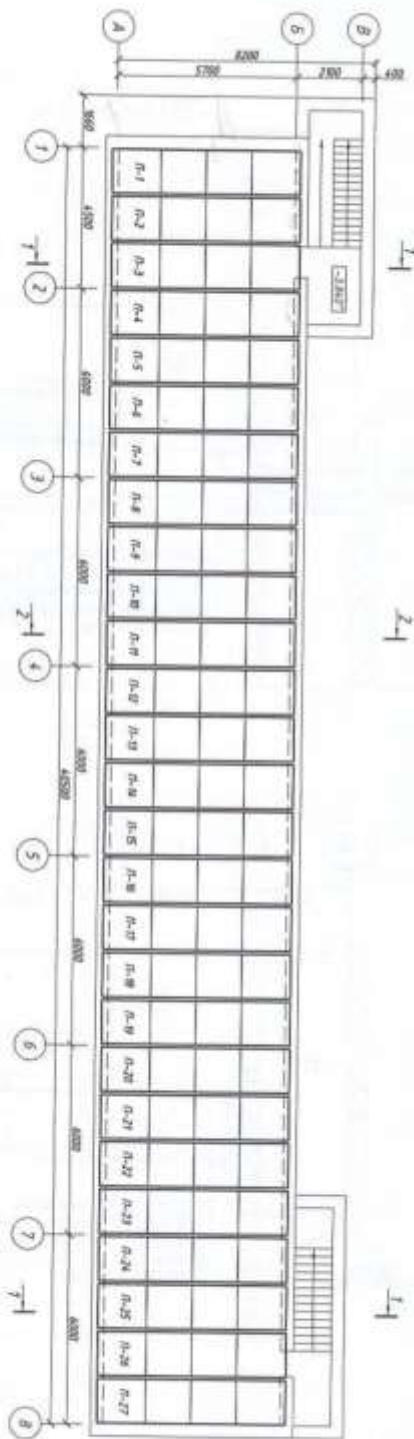


Рис. 12 Схема расположения палат передвижной подстанции

ЗАО «Экспро Инжиниринг», 2010  
 Распределение данных без ссылки на источник информации

9

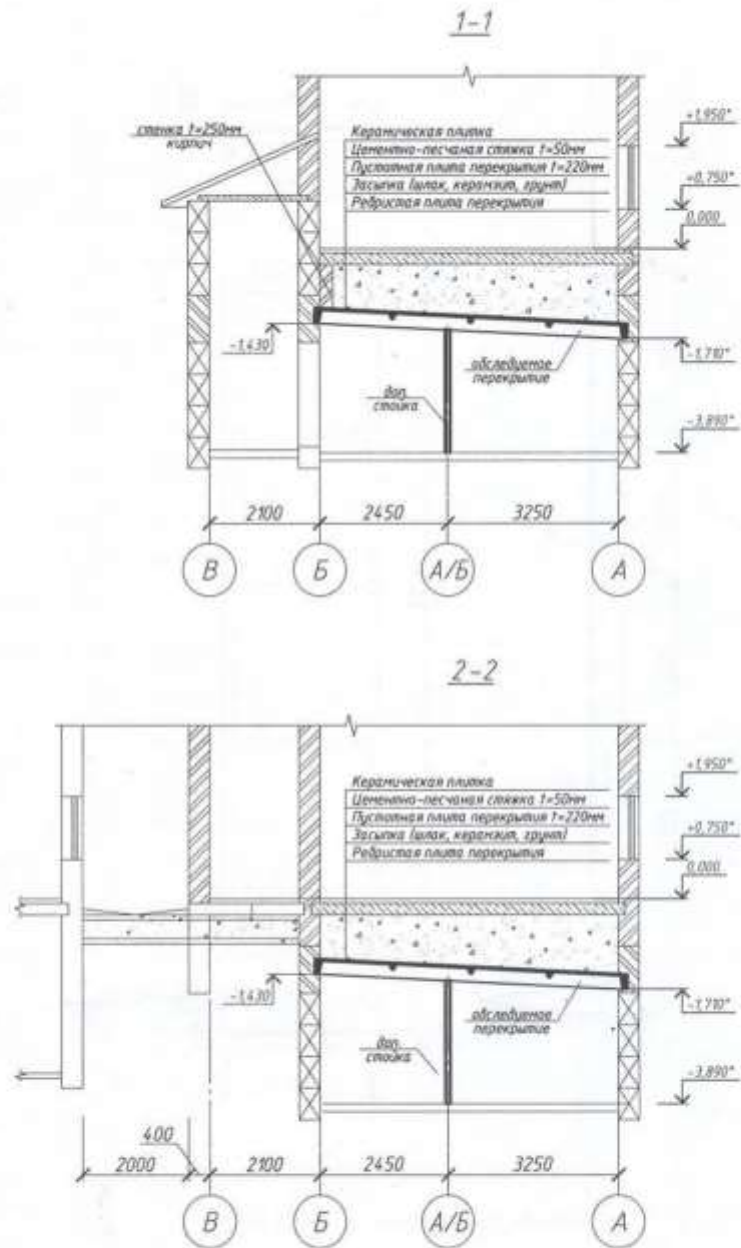


Рис.13. Разрезы 1-1, 2-2

ЗАО «Экспро Инжиниринг», 2010

Воспроизведение данных без ссылки на источник запрещено

10

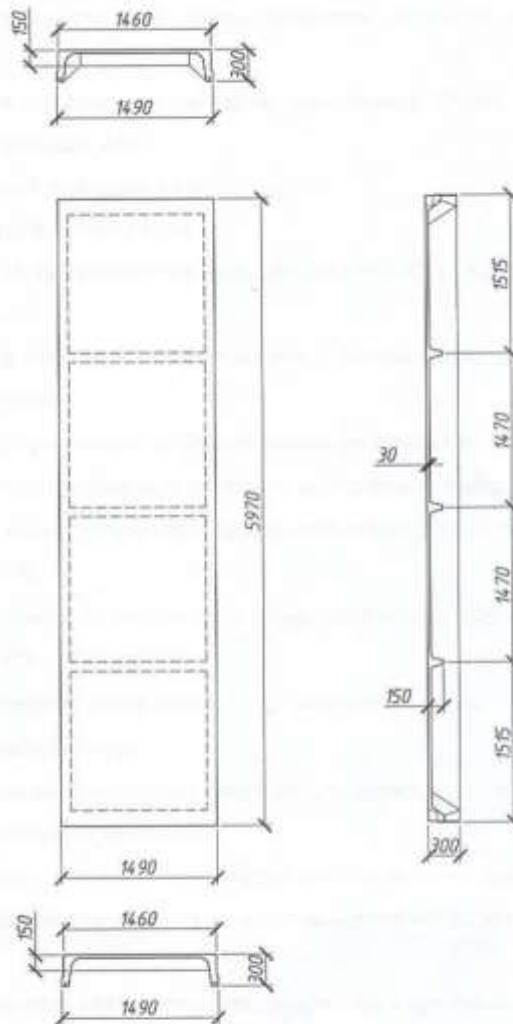


Рис. 14. Основные геометрические размеры плиты.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### Дефектация перекрытия.

Освидетельствование конструкций перекрытия над подвалом выполнено специалистами ЗАО «ЭксПро Инжиниринг» в марте 2010г. с использованием следующих приборов, инструментов и приспособлений:

1. Измеритель прочности стройматериалов ударно-импульсный "Ониск – 2.5" (№527).
2. Цифровой фотоаппарат Canon A620.
3. Штангенциркуль с ценой деления 0,1 мм.
4. Стальная рулетка с ценой деления 1 мм.
5. Микроскоп «Минско» 30-ти кратный контактный Т03-1-002-87 к ОСТ 17-296-75.
6. Кирка каменщика.

По результатам освидетельствования выявлен ряд дефектов и повреждений плит перекрытия, основные из которых следующие:

- наклонные трещины по продольным ребрам шириной раскрытия до 5мм (П-27);
- вертикальные трещины по продольным ребрам от волосяных до раскрытием 0,5мм (П-22);
- наклонные трещины в местах сопряжения продольных и поперечных ребер шириной раскрытия до 0,2мм (П-4);
- разнонаправленные трещины по полкам плит на участках между ребрами от волосяных до раскрытием 2,0мм (П-27);
- участки полного разрушения бетона полки, в т.ч. заштукатуренные;
- сколы бетона с оголением арматуры;
- не достаточная величина защитного слоя арматуры, послужившая причиной образования трещин по арматуре, местами с оголением;
- прогибы отдельных плит и участков, при которых визуально заметна разница в уровне продольных ребер соседних плит, с местной передачей нагрузки на конструкции ячеек овощехранилища.

Кроме того следует отметить ряд неточностей, допущенных при выполнении противоаварийного усиления:

- смещение опорных пластин относительно стоек;
- отсутствие подпирания, при смещении продольных ребер друг относительно друга по вертикали.

Ведомость и карту дефектов и повреждений плит перекрытия см. табл.2.1 и рис.2.1.

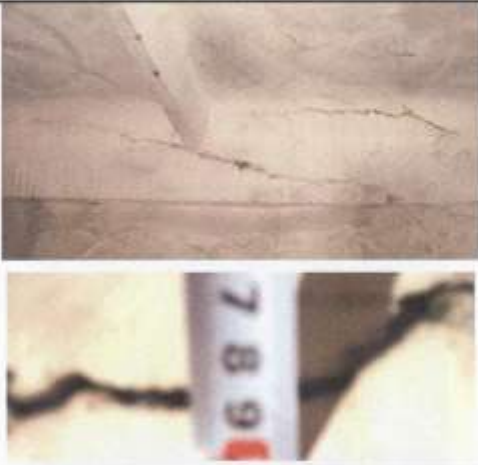
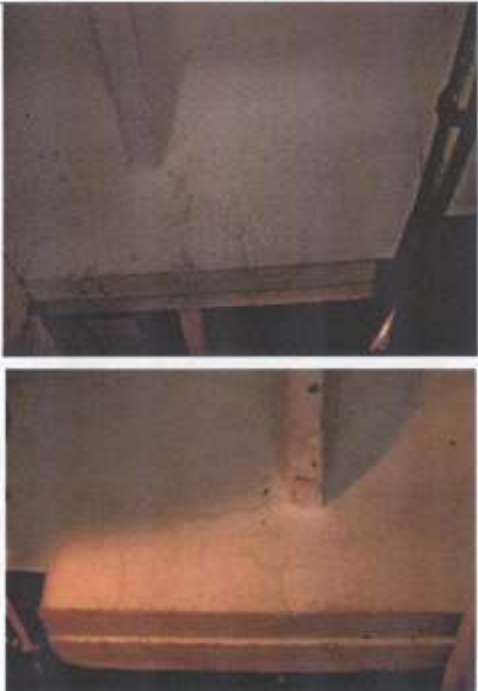
© ЗАО «ЭксПро Инжиниринг», 2010

12

Воспроизведение данных без ссылки на источник запрещено

Таблица 2.1

Ведомость дефектов и повреждений плит перекрытия подвала



Локализация	Описание	Категория опасности	Фотография дефекта или повреждения	№ фото
1	2	3	4	5
Плита П-27, продольное ребро по оси 8	Наклонные трещины шириной раскрытия до 5мм	А		фото 1
Плиты П-8,9,14-25,27 согласно карте дефектов	Вертикальные трещины по продольным ребрам раскрытием до 0,5мм	Б		фото 2 фото 3



© ЗАО «ЭксПро Инжиниринг», 2010

13

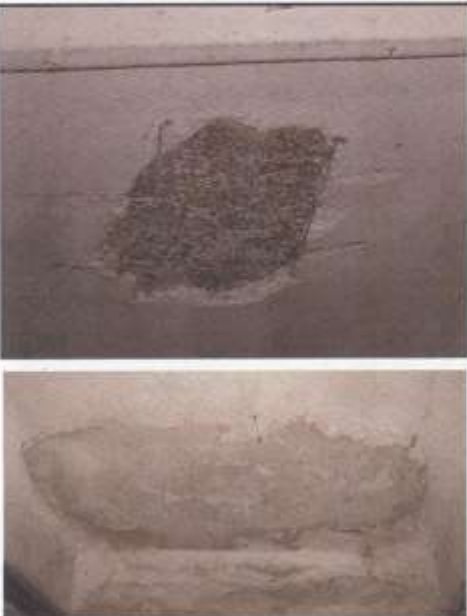

Воспроизведение данных без ссылки на источник запрещено

1	2	3	4	5
Плиты П-1,4,18,27 согласно карте дефектов	Наклонные трещины в местах сопряжения продольных и поперечных ребер шириной раскрытия до 0,2мм	Б		фото 4
Плиты П-1,4,18, 22,27 согласно карте дефектов	Разнонаправленные трещины по полкам плит на участках между ребрами раскрытием до 2,0мм	Б		фото 5

© ЗАО «ЭксПро Инжиниринг», 2010

14





Воспроизведение данных без ссылки на источник запрещено

1	2	3	4	5
<p>Плиты П-2,6,7 согласно карте дефектов</p>	<p>Участки полного разрушения бетона полки, в т.ч. заштукатуренные</p>	<p>Б</p>		<p>фото 6 фото 7</p>
<p>Согласно карте дефектов</p>	<p>Сколы бетона с оголением арматуры на полке и на ребрах плит</p>	<p>Б</p>		<p>фото 8 фото 9</p>

© ЗАО «ЭксПро Инжиниринг», 2010

15

Воспроизведение данных без ссылки на источник запрещено

1	2	3	4	5
Плиты П-9,18,25 согласно карте дефектов	не достаточная величина защитного слоя рабочей арматуры, разрушение защитного слоя, поверхностная коррозия арматуры	Б		фото 10
Согласно карте дефектов	Растрескивание защитного слоя по арматуре, местами с оголением	Б	 	фото 11 фото 12
Ячейки вдоль оси А под ребрами плиты П-6	Прогиб продольных ребер с передачей нагрузки на направляющую и стойки ячеек, прогиб направляющей	Б		фото 13

© ЗАО «ЭксПро Инжиниринг», 2010

16

Воспроизведение данных без ссылки на источник запрещено

**Дефекты конструкций противоварийного усиления**

1	2	3	4	5
около 20% стоек	смещение опорных пластин относительно стоек;			фото 14
в местах разницы прогибов ребер соседних плит см. карту прогибов	отсутствие подпиранья, при смещении продольных ребер друг относительно друга по вертикали.			фото 15



ЗАО «Экспро Инжиниринг», 2010  
Воспроизведенные данные без ссылки на источник информации

17

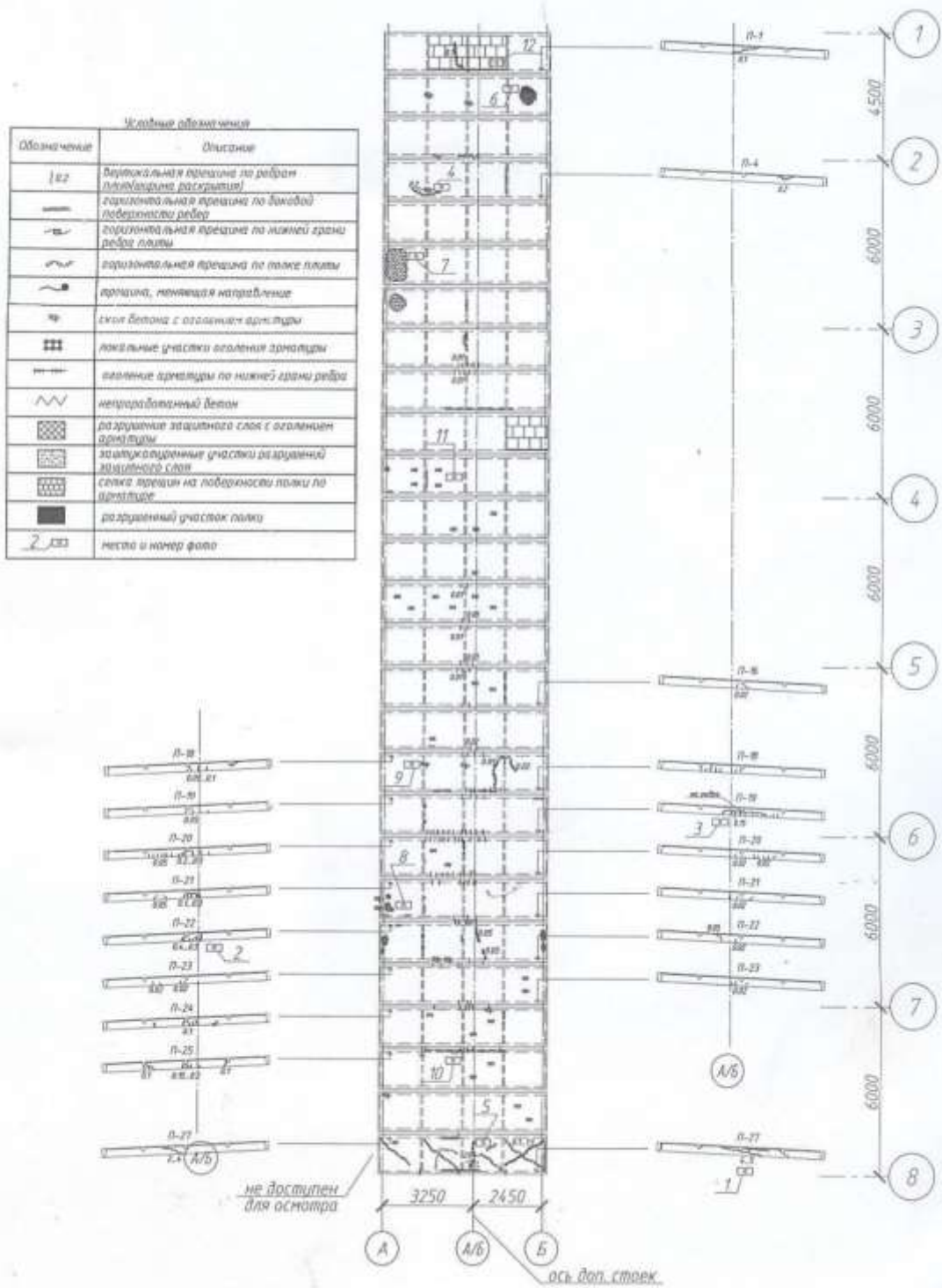


Рис.2.1 Карта дефектов и повреждений плит перекрытия



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

### Оценка конструкционных свойств материалов

В рамках настоящего обследования, согласно требований п. 8.3. [8], специалистами ЗАО «ЭксПро» было выполнено:

- определение прочности бетона методом «упругого отскока» по ГОСТ 22690–88 «Бетоны. Определение прочности механическими методами неразрушающего контроля» - 7 контрольных участков, 6 элементов;
- контрольное вскрытие бетона с обнажением арматуры для непосредственного замера диаметра и определения сечения стержней – 2 вскрытия.

Работы выполнялись с использованием следующих приборов и инструментов:

- измеритель прочности строительных материалов ударно-импульсного действия "Онникс – 2.5";
- кирка каменщика.
- штангенциркуль;

Статистическая обработка результатов инструментальных замеров выполнялась в соответствии «Приложением Б» [8] в предположении нормального распределения измеряемого показателя прочности бетона – при одностороннем нормировании случайной величины снизу обеспеченностью 0,95.

Результаты испытаний и вскрытий приведены в протоколах 3.1, 3.2

Карта испытаний с указанием мест непосредственного контроля, отбора образцов и вскрытий приведена на рис.3.1.

В результате можно заключить следующее:

**по прочности бетона (протокол 3.1) -**

- прочность бетона железобетонных плит перекрытия не ниже класса В30 (марка 400);
- структура бетона плотная, плохо провибрированный, неуплотненный бетон встречен на небольшом участке продольного ребра у одной из 27 плит.

**по состоянию арматуры (протокол 3.2) -**

- величина защитного слоя бетона рабочей арматуры обследованных конструкций 5...23мм;
- места с наибольшей коррозией расположены в зонах недостаточного защитного слоя бетона;
- в бездефектных местах состояние арматуры удовлетворительное, коррозии практически нет.

© ЗАО «ЭксПро Инжиниринг», 2010

19

Воспроизведение данных без ссылки на источник запрещено

ПРОТОКОЛ 3.1.

Результаты определения прочности бетона методом «упругого отскока»

Элемент	№ п/п	Прочность бетона на контрольном участке (средняя по 10 ударам), МПа	Среднее значение прочности в конструкции R, МПа	Среднее квадратическое отклонение прочности S, МПа	Коэффициент вариации отдельных значений V, %	Условный класс бетона по прочности B, МПа	Класс бетона конструкции
П-1, участок 1	1	51,4	50,0	3,99	8,0	40,6	B30
	2	45,5					
	3	53,1					
П-5, участок 2	4	59,7	57,2	3,12	5,46	49,9	B35
	5	53,7					
	6	58,2					
П-9, участок 3	7	57,5	57,2	3,87	6,76	49,0	B35
	8	53,9					
	9	62,5					
П-18, участок 4	10	54,8	60,7	3,87	6,4	52,4	B40
	11	64,6					
	12	63,9					
П-20, участок 5	13	59,3	62,5	1,41	2,3	58,3	B40
	14	55,0					
	15	61,5					
П-20, участок 6	16	63,5	57,77	1,76	3,0	53,7	B40
	17	58,3					
	18	59,2					
П-25, участок 7	19	55,8	49,97	3,97	8,0	40,6	B30
	20	45,5					
	21	53,1					
	22	51,3					

Выполнил:

инженер



А.М. Филипов

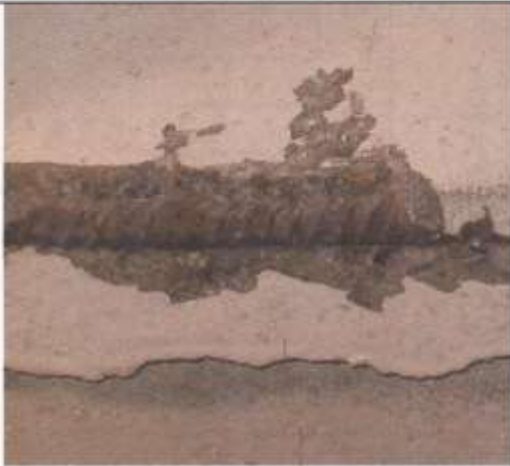

© ЗАО «ЭксПро Инжиниринг», 2010

20

Воспроизведение данных без ссылки на источник запрещено

ПРОТОКОЛ 3.2.

Результаты определения диаметра, защитного слоя и состояния арматуры

№ участка	Рабочая арматура		Защитный слой, мм		Коррозия, мм (уменьшение площади сечения, %)
	диаметр	фото	факт	треб.*	
1	14мм		5	20	поверхностная коррозия до 0,5мм (до 6,2%)
2	14мм		23	20	отсутствует

\*- принят наименьший из требуемых.

Выполнил: \_\_\_\_\_  
инженер Филипов А.М. Филипов

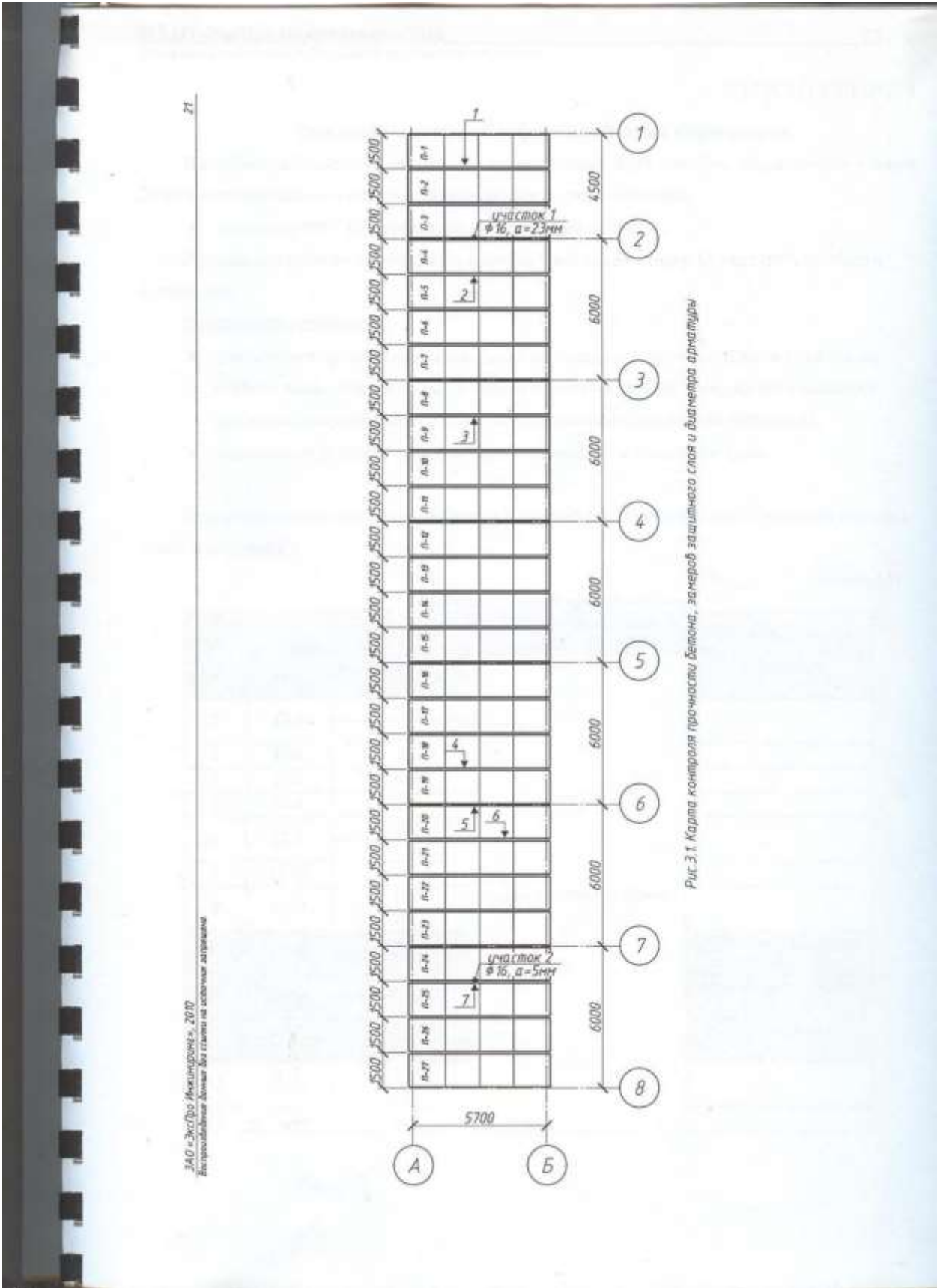


Рис. 3.1 Карта контроля прочности бетона, загерметизированного слоя и диаметра арматуры



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**Результаты замеров деформаций плит перекрытия.**

Измерения деформаций выполнены специалистами ЗАО «ЭксПро Инжиниринг» в марте 2010г с использованием следующих инструментов и приспособлений:

- Тахеометр NET 1200 (свидетельство о поверке №240523)

В рамках настоящего обследования прогибы были определены у 13 плит (50% от общего количества).

В результате установлено:

- фактические прогибы плит перекрытия подвала составляют 6...42мм, и для 4-х плит (31% от числа обследованных и 15% от общего числа плит перекрытия) превышают предельно допустимый на основании эстетико-психологических требований;
- максимальный прогиб зафиксирован у плиты П-18 и составляет 42мм.

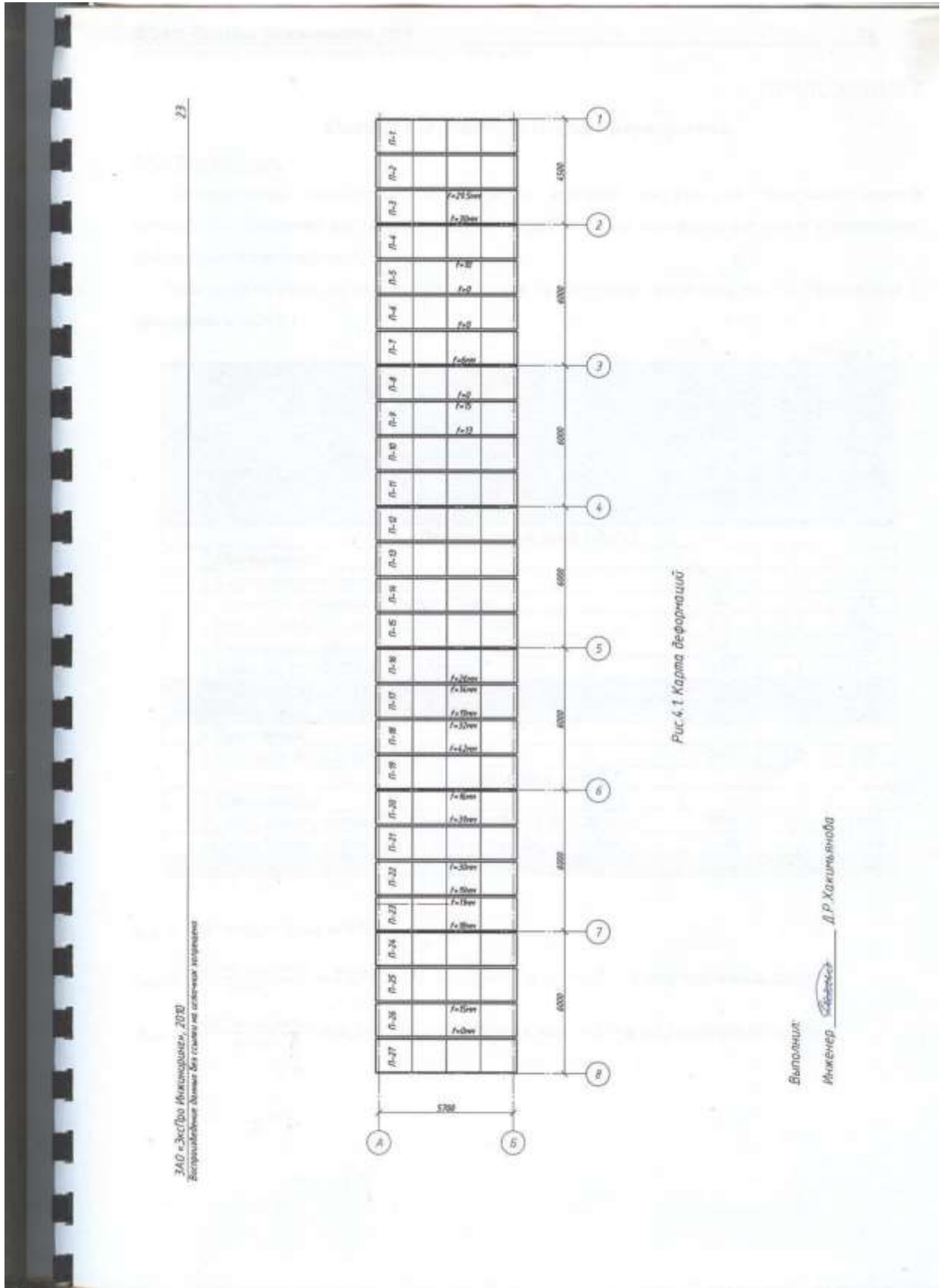
Результаты измерений даны в таблице 4.1 и на рис.4.1. Нумерация плит в таблицах согласно схеме приложения 1.

Таблица 4.1

*Протокол замера прогибов плит*

№ п/п	№ плиты	Прогиб факт. f, мм	Прогиб предельный (табл. 19 [2]), мм	Примечание
1	П-3	29,5	$\frac{1}{200} \cdot 6000\text{мм} = 30\text{мм}$	на пределе
		30		
2	П-5	10		
		0		
3	П-6	0		
4	П-7	6		
5	П-8	0		
6	П-9	15		
		13		
7	П-16	26		
8	П-17	14		
		19		
9	П-18	32		
		42		превышает в 1,3 раза
10	П-20	16		
		39		
11	П-22	30		на пределе
		19		
12	П-23	11		
		18		
13	П-26	15		





ПРИЛОЖЕНИЕ 5

**Оценка нагруженности плит перекрытия.**

**5.1. Сбор нагрузок.**

Документально подтвержденные данные о величине нагрузок на перекрытие подвала отсутствуют. Величину фактических нагрузок принимаем на основании исходных предпосылок, изложенных в приложении 1.

Величины нагрузок на перекрытие подвала в соответствии со схемами рис.1.3 (приложения 1) приведены в табл.5.1.

Таблица 5.1

№ п.п.	Состав покрытия (вид временной нагрузки)	Нормативная нагрузка, кг/м <sup>2</sup>	Коэффициент перегрузки	Расчетная нагрузка, кг/м <sup>2</sup>
<b>Перекрытие в осях 1-2, 7-8</b>				
<i>Постоянная</i>				
	Керамическая плитка	50	1,1	55
	Цементно-песчаная стяжка t=50мм	90	1,2	108
	Пустотная плита перекрытия, t=220мм	330	1,1	363
	Перегородки кирпичные	90	1,1	100
	Засыпка, t <sub>ср</sub> =0,975м, ρ=1200кг/м <sup>3</sup>	1170	1,1	1287
	<i>Итого постоянных (распределенных)</i>			<i>1287</i>
	<i>Итого постоянных (на опору по оси Б)</i>			<i>626</i>
<i>Временная</i>				
	Полезная по п.2, табл.3 (СНиП)	200	1,2	240
<b>Перекрытие в осях 2-7</b>				
<i>Постоянная</i>				
	Смесь шлака, керамзита и грунта, t=0,83м, ρ=1200кг/м <sup>3</sup>	996	1,1	1096
	Смесь шлака, керамзита и грунта, t=1,12м, ρ=1200кг/м <sup>3</sup>	1344	1,1	1478
	<i>Итого в среднем</i>	<i>1170</i>		<i>1287</i>

$$q_{п1} = 1287 \text{ кг/м}^2 \cdot 1,5 \text{ м} = 1,93 \text{ т/м}$$

$$q_{п2} = \frac{626 \text{ кг/м}^2 \cdot 1,5 \text{ м} \cdot 2,85 \text{ м}}{0,25 \text{ м}} = 10,7 \text{ т/м (на перекрытие в осях 1-2, 7-8 под кирпичной опорой)}$$

$$q_{пол} = \frac{240 \text{ кг/м}^2 \cdot 1,5 \text{ м} \cdot 2,85 \text{ м}}{0,25 \text{ м}} = 4,1 \text{ т/м (на перекрытие в осях 1-2, 7-8 под кирпичной опорой)}$$

Схемы загрузки.

Перекрытие в осях 1-2, 7-8

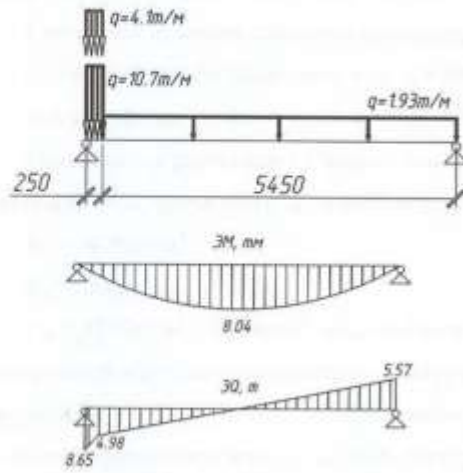


схема 1

Перекрытие в осях 2-7

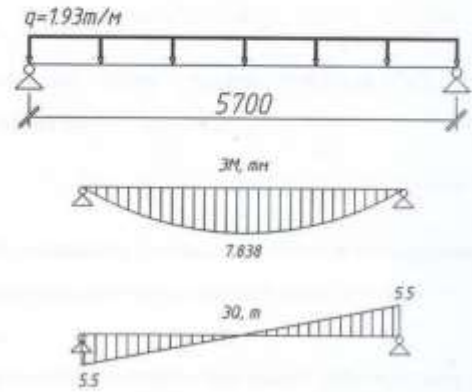


схема 2

В т.ч. на перекрытие в осях 1-2, 7-8

постоянная

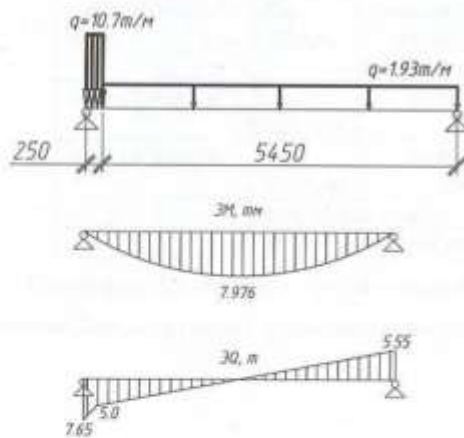


схема 1а

временная

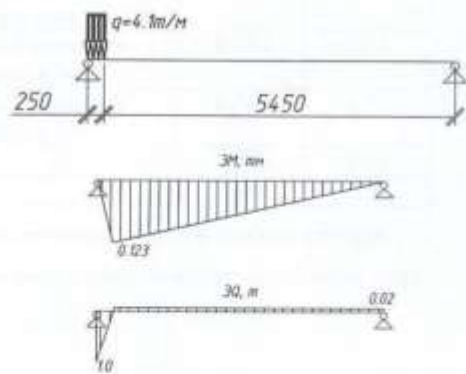


схема 1б

### 5.2. Исходные данные.

На основании полученных в результате настоящего обследования данных о классе бетона и диаметре рабочей арматуры (приложение 3), а именно В30 (марка 400), 2Ø14мм, принимаем плиту 2ПГ6-3АтVIt по серии 1.465.1-7/84, выпуск 0.

Суммарная полезная расчетная равномерно распределенная нагрузка на плиту 2ПГ6-3АтVIt: при коэффициенте перегрузки  $n > 1$   $q = 900 \text{ кг/м}^2$   
при коэффициенте перегрузки  $n = 1$   $q = 580 \text{ кг/м}^2$ .

Контрольные равномерно распределенные нагрузки для оценки трещиностойкости ( $P_{тр}$ ), жесткости ( $P_{ж}$ ), прочности ( $P_{пр}$ ) и контрольных прогибов ( $f_k$ ):

$$P_{тр} = 670 \text{ кг/см}^2$$

$$P_{ж} = 500 \text{ кг/см}^2, f_k = 0,9 \text{ см}$$

$P_{пр} = 1350 \text{ кг/м}^2$  и  $1570 \text{ кг/м}^2$ , при коэффициенте безопасности (определяет степень повышения контрольной нагрузки по отношению к нагрузке на изделие, соответствующей его расчетной несущей способности)  $C=1,4$  и  $C=1,6$  соответственно.

Соотношение внутренних силовых факторов при соответствующих значениях действующих нагрузок см. табл.5.1. Эпюры внутренних силовых факторов от проектных нагрузок аналогичны схеме 2.

Таблица 5.1.

нагрузка	описание	Mmax, тм	Qmax, т
$q = 900 \text{ кг/м}^2 \cdot 1,5 \text{ м}$ $= 1,35 \text{ т/м}$	расчетная несущая способность по предельному состоянию первой группы	5,483	3,85
$q = 1350 \text{ кг/м}^2 \cdot 1,5 \text{ м}$ $= 2,025 \text{ т/м}$	то же при коэффициенте безопасности 1,4	8,224	5,77
$q = 1570 \text{ кг/м}^2 \cdot 1,5 \text{ м}$ $= 2,355 \text{ т/м}$	то же при коэффициенте безопасности 1,6	9,564	6,71
фактическая в осях 1-2, 7-8		8,04	8,65
фактическая в осях 2-7		7,838	5,5

Из таблицы 5.1 очевидно, что расчетная несущая способность плиты в обоих случаях фактического нагружения превышена, следовательно, необходимо выполнить усиление плит.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 6

### Рекомендации по усилению плит перекрытия.

На момент проведения обследования, выполнено *противоаварийное* усиление перекрытия подвала с помощью жестких промежуточных опор, установленных на расстоянии 2,45м от оси Б. Промежуточные опоры – стойки установлены «в распор» без подклинки. Т.е. в настоящий момент дополнительные стойки не оказывают разгружающего действия, не меняют расчетную схему плиты и соответственно не влияют на перераспределение внутренних силовых факторов.

Для обеспечения необходимой несущей способности плиты и устранения обнаруженных дефектов и повреждений рекомендуем выполнить:

- а) усиление элементов (продольных и поперечных ребер, полки) плит перекрытия с применением однонаправленного высокопрочного углеволоконного композиционного материала согласно схеме рис.6.1;
- б) расшивку и заделку трещин в продольных и поперечных ребрах;
- в) восстановление конструкций в местах сколов;
- г) восстановление конструкций в местах оголений и поверхностных трещин по арматуре;

#### Описание мероприятий по п. «а»

Последовательность выполнения работ по усилению элементов:

- очистка нижней поверхности железобетонных плит от побелки, цементного молока; зачистка, шпатлевка дефектов, шлифовка, обеспыливание и грунтовка поверхности в местах наклейки элементов усиления (в местах гибов элементов усиления радиус скругления усиливаемых конструкций должен составлять не менее 20мм);
- разгрузка плит перекрытия стойками с подклиниванием **без создания обратного момента**;
- наклейка снизу плит элементов усиления шириной 300мм из однонаправленного высокопрочного углеродного волокна Sika Wrap-530 C/105 (схемы на рис.6.2..6.4);
- демонтаж разгружающих стоек;
- доклейка элементов усиления в местах установки стоек (нахлест в направлении волокон должен составлять не менее 150мм);

#### *Указания по производству работ:*

1. Очистить отремонтированную поверхность бетона струей песка, воды или шлифованием. Поверхность должна быть обезжиренной, ровной, шероховатой, обеспыленной. Максимальные неровности должны составлять менее 1 мм. Все возможные неровности, углы и края зашлифовать. После подготовки поверхности тщательно очистить ее промышленным пылесосом.
2. Холст из углеродных волокон SikaWrap 530C/105 отмерить и отрезать требуемый размер. Для отрезания применять очень острые ножницы, холст не сгибать.



3. Очистить и активировать светлой, двусторонне-фланелевой тряпкой насыщенной средством Sika Colma Reiniger. Перед приклеиванием придерживать технологических перерывов от 30 до 5 часов.

4. Приготовить эпоксидный клей Sikadur 330.

5. Шпателем или большой кистью нанести на поверхность клеевой раствор Sikadur 330 в количестве от 0,8 до 1,5 кг/м<sup>2</sup> ( в зависимости от шероховатости поверхности необходимо втереть Sikadur 330 в основание).

6. Аккуратно наложить активированный холст (помня о направлении волокон) на слой клея, прижать и выровнять в направлении от середины к внешним краям холста. Применяя специальный валик Sika Laminating Roller (твердый пластмассовый валик с поперечными канавками) тщательно прижать холст к основанию проводя валиком вдоль волокон от середины к внешним краям холста. Клеевой раствор должен выдавиться между последовательными рядами. Волокна должны остаться прижатыми прямой линией, без побочной волнистости.

7. Нанести 0,5 кг/м<sup>2</sup> клеевого раствора и повторить пункт 6. Следующий слой SikaWrap необходимо укладывать не позже чем через 60 минут от момента укладки предыдущего слоя. Если этого условия невозможно придерживаться, необходим перерыв до 12 часов перед нанесением следующего слоя холста.

8. Закончить усиление нанесением последнего слоя смолы (расход около 0,4кг/м<sup>2</sup>) лучше всего с применением кисти. Материал наносить движением вдоль волокон.

9. По завершении твердения клея Sikadur 330 в достаточной степени (12 ч при +35°C, 3-4 суток при +10°C) промыть покрытие струей воды под низким давлением.

Описание мероприятий по п. «в», «г»

Указания по производству работ:

1. Тщательно очистить арматуру и бетон от загрязнений, ржавчины, окислы и солевых отложений. Провести обработку арматуры модификатором ржавчины.
2. Продуть поверхность сжатым воздухом, промыть водой .
3. Покрыть очищенный бетон и арматуру праймером, получаемым путем приготовления пульпы из сухой смеси SC HydroMix, воды при В/Т =0,35...0,40 и грунтовки SC Adhesive в количестве 5% от сухой массы смеси с помощью кисти или пульверизатора и выдержать в течении 0,5...1ч .
4. Произвести нанесение ремонтной смеси SC HydroMix в один слой набросом или набрызгом с последующим заглаживанием. Толщина защитного слоя должна составлять 5...100мм. Заглаживание производится с помощью шпателя, для формирования гладкой поверхности и дополнительного уплотнения рекомендуется нанесение 1 слоя ремонтной фиброшпатлевки SC Recover.

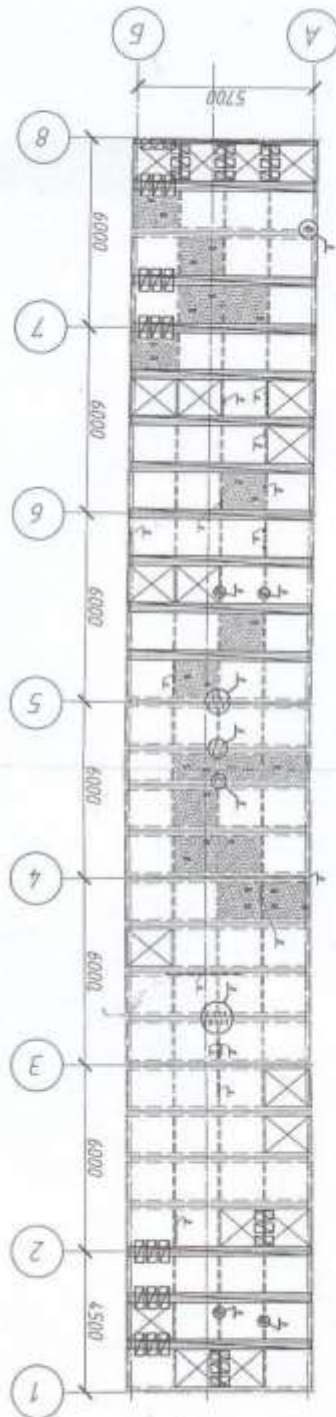


Рис. 6.1. Контур усиления перекрытия железобетонным

**Символьная обозначка элементов**

Обозначение	Элемент	Кон-фо	Ед. изм.
	Усиление периметра железобетонного перекрытия	537	узлов/м
	Усиление периметра поперечного ребра	35	узлов/м
	Усиление железобетонной плиты	422	узлов/м
	Восстановление железобетонной плиты с использованием армированной сетки	277	м <sup>2</sup>
	Реставрация и армирование плиты		м <sup>2</sup>
	Восстановление плиты в местах отрыва от стенового проема		м <sup>2</sup>

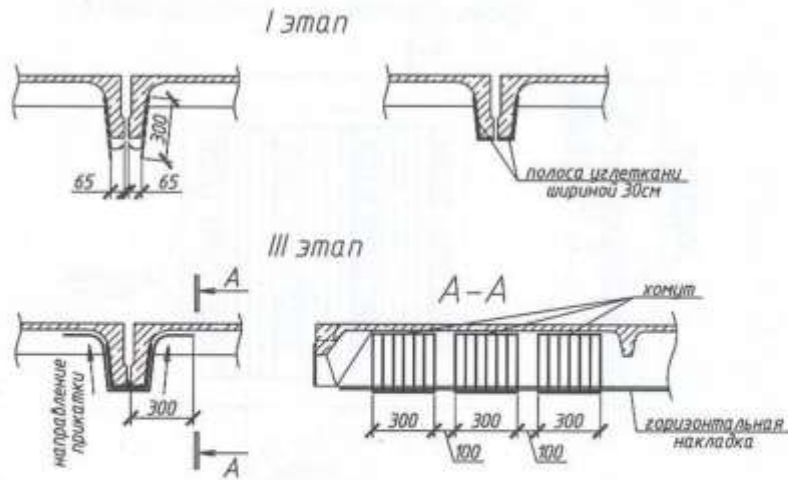


Рис. 6.2. Усиление углетканью продольного ребра.

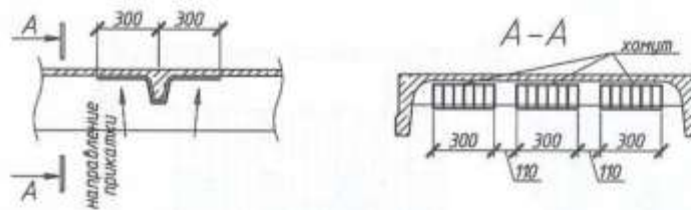
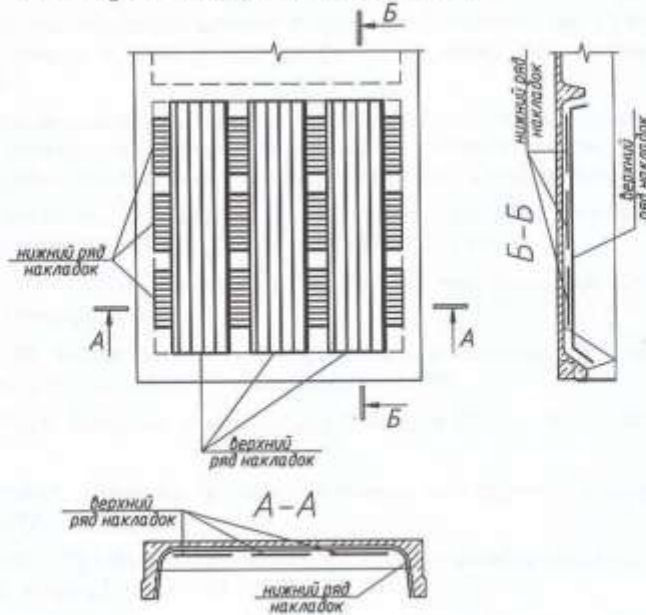


Рис. 6.3. Усиление углетканью поперечного ребра.

а) без усиления примыкающих ребер



б) с усилением примыкающих ребер

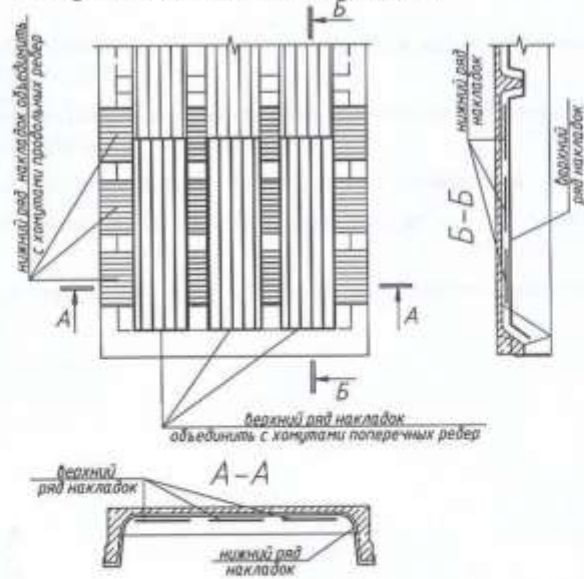


Рис. 6.4. Усиление углетканью полки плиты.

- а) – в случае, когда не требуется усиление примыкающих ребер  
б) – в случае, когда усиление примыкающих ребер выполняется



### Список использованной литературы и других источников

1. РП «Надстрой над овощехранилищем и зданием «Роспечать» по ул.Верхнеуральской в Центральном районе г. Челябинска», шифр 11-03, марка АС, выполненный ООО СК «Данас», 2003 г;
2. Акт по результатам освидетельствования и экспертной оценки технического состояния строительных конструкций подвального помещения пристроя по адресу г. Челябинск, Центральный район, ул. Худякова, 10, выполненный ЗАО «ЭксПро инжиниринг», 2009г.
3. ГОСТ 22690-88 Бетоны. Определение прочности механическими методами неразрушающего контроля /Госстрой СССР. – М.: ЦИТП Госстроя СССР. 1990
4. ГОСТ 26633-91\* Бетоны тяжелые и мелкозернистые /Госстрой СССР. – М.: ИПК Издательство стандартов, 2003
5. ГОСТ 27.002-89 Надежность в технике. Основные понятия. Термины и определения /Госстандарт СССР. – М.: Издательство стандартов, 1990
6. СНиП 2.01.07-85\*. Нагрузки и воздействия /Госстрой СССР.- М.: ЦИТП Госстроя СССР, 1987.
7. СНиП 2.03.01-84\*. Бетонные и железобетонные конструкции /Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1989.
8. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений/ Госстрой России. – М.: ГУП ЦПП, 2003.
9. СП 52-101-2003. Бетонные и железобетонные конструкции без предварительного напряжения арматуры
10. Пособие по обследованию строительных конструкций зданий / АО «ЦНИИПромзданий». – М.: 1997.
11. Руководство по усилению железобетонных конструкций композитными материалами. /ООО «Интераква» и НИИЖБ, 2003
12. Серия 1.465.1-7/84 «Плиты покрытий железобетонные предварительно напряженные ребристые размером 1,5х6м для одноэтажных зданий»
13. Гроздов В.Т. Дефекты строительных конструкций и их последствия. – СПб., 2005.
14. Гроздов В.Т. Признаки аварийного состояния несущих конструкций зданий и сооружений. – СПб., 2006.
15. Гроздов В.Т. Техническое обследование строительных конструкций зданий и сооружений. – СПб., 2004.





Челябинский городской Совет народных депутатов  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

## РЕШЕНИЕ

от 26.06.91

№ 229-45

г. Челябинск  
О разрешении городской телефонной сети проектирования коллективного овощехранилища в Центральном районе

Исполнительный комитет городского Совета народных депутатов решает:

1. Разрешить городской телефонной сети совместно с предприятием "Союзпечать" проектирование коллективного овощехранилища на территории предприятия "Союзпечать" на участке ориентировочной площадью 0,03 га с западной стороны производственного здания по ул. Верхнеуральской в Центральном районе.

2. Обязать заказчика:

- а) разработать проект коллективного овощехранилища и представить в Главархитектуру;
- б) строительство вести строго по согласованному проекту;
- в) восстановить нарушенное при строительстве благоустройство.

3. Предупредить заказчика, что данное решение действительно в течение двух лет.

Председатель городского Совета народных депутатов

Управляющий делами исполнительного комитета

*В.И. Соловьев*  
В.И. Соловьев

*Л.И. Голубев*  
Л.И. Голубев

Разослать: Главархитектуре, горСЭС, Центральному РИКу, горплану, ГТС

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
ЧЕЛЯБИНСКОГО ГОРИСПОЛКОМА

УТВЕРЖДАЮ

Начальник управления-  
Главный архитектор города

Б.А.Баранов

"22" июн. 1991 г.

Исх. № 1763

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ

городской телефонной сети совместно с предприятием "Союзпечать" разработать проект строительства коллективного подземного овощехранилища по ул. Верхнеуральской в Центральном районе.

I. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

1. Письмо ГТС № 110 от 01.04.91
2. Решение ГИКа № 229-45 от 26.06.91

II. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Решением ГИКа № 229-45 от 26.06.91 г. ГТС совместно с предприятием "Союзпечать" разрешено проектирование коллективного овощехранилища на территории предприятия "Союзпечать" по ул. Верхнеуральской в Центральном районе.

Участок строительства свободен от строений и зеленых насаждений.

Рельеф участка спокойный.

III. ПЛАНОВОЕ ЗАДАНИЕ

До начала проектирования выполнить топо-геодезические работы М 1:500

1. Разработать проект строительства подземного овощехранилища на территории предприятия "Союзпечать" по ул. Верхнеуральской в Центральном районе.

2. Проектирование вести на участке, указанном на плане красных линий. Конкретное местоположение овощехранилища определить проектом.

3. Овощехранилище проектировать подземного типа с ячейками для индивидуального пользования.

2.

4. Надземную часть овощехранилища проектировать не выше I метра с ограждением из бутового камня в виде подпорной стенки. На крыше овощехранилища разместить плоский зеленый газон. Вентшахты запроектировать как малые архитектурные формы.

5. Проектирование вести на основе деталей и конструкций выпускаемых ТСО "Журалстрой".

6. Выполнить проект благоустройства территории, в т.ч.:  
- вертикальную планировку,  
- подходы и подъезд к овощехранилищу с покрытием согласно нормам дорожных одежд.

7. Предусмотреть инженерное оборудование согласно тех. условиям.

8. Проект представить на согласование в Главархитектуру в объеме рабочего проекта.

9. Данное задание действительно в течение двух лет.

I зам. начальника



Н.Д.Абутков

Начальник ШИБ

Л.В.Рыбакова

Районный архитектор



Л.И.Штакан

Начальник отдела ПИД



Л.Н.Шумайлова

28.06.91 ВГ(П)



### ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Сводехранилище заглубленное на 80 мест  
по ул. Верхнеуральской г. Челябинска.

Заказчик ЧТС.

1. Основание для проектирования-письмо-заявка №299 от 15.10.91г.
2. Проектная организация - М П "Связьпроект"
3. Подрядная строительная организация - М П "Титан"
4. Стадийность проектирования- рабочий проект
5. Краткая характеристика объекта- индивидуальный проект, заглубленное сооружение с продольными несущими стенами.
6. Основные требования к инженерному оборудованию:
  - а/ вентиляция-приточно-вытяжная с механическим побуждением, приток естественный.
  - б/ электроосвещение- рабочее, аварийное.
  - в/ электрооборудование- двигатели вентиляторов.
  - г/ водопровод- не требуется по нормам.
  - д/ канализация- не требуется по нормам.
7. Основные технико-экономические показатели:
  - а/ количество мест - 80 мест
  - б/ общая площадь - 210 м<sup>2</sup>.
  - в/ строительный объем - 630 м<sup>3</sup>.
  - г/ стоимость строительства в ценах 1984 года - 55 тыс.рублей.  
в т.ч. строительно-монтажных работ - 45 тыс.рублей.
  - д/ трудоемкость строительства - 1,200 тыс.чел.дней

Расход основных строительных материалов  
на 1 м<sup>2</sup> общей площади без инженерных сетей.


Наименование	сталь кг.	цемент кг	лесоматериал м <sup>3</sup>
Общестроительные работы	50	250	0,15

-2-

8. Сроки начала и окончания строительства - 1992г.
9. Топографические изыскания выдает заказчик.
10. Инженерно-геологические изыскания выдает заказчик.
11. Количество экземпляров проектно-сметной документации, выдаваемой заказчику - согласно СНиП 1.02.01-85.

Заказчик:

Зам. начальника ГТС

  
*[Signature]* Д.Ф. Растрьгин

Подрядчик:

Начальник МП

В.Н. Степанов

/ Главный инженер проекта *[Signature]* В.Н. Губин.



11

МИНИСТЕРСТВО СВЯЗИ РСФСР

ГПСИ "РОССВЯЗИНФОРМ"

МП "СВЯЗЬПРОЕКТ"

Технические условия на строительное проектирование

Объект: Овощехранилище по ул. Верхнеуральской  
 Номер тип. проекта: Стадия проектирования: рабочий проект

Тип конструкции	Предложение проектного отдела	Замечание строительной организации
1	2	3
Фунд. под стены	Бет. блоки, площ. 400 ГОСТ 13579-78*	Согласовано.
Фунд. под колонны.	НЕТ	—
Колонны	НЕТ	—
Бермы или балки покрытий	НЕТ	—
Плиты покрытий	Н.Б. ребристые сборные плиты 1,5x6,0м по серии 1.465.1-7/84, вып. 1 и плоские Н.Б. плиты сер. 02.019 КНИ	Согласовано
Балки перекрытий	НЕТ	—
Плиты перекрытий	Н.Б. плоские сборные плиты по сер. 02.019 КНИ марки ПП.	Согласовано
Лестницы и площадки	Н.Б. сборные отдельные ступени сер. 1.055.1-1 по стальным косоурам.	Согласовано
Стены наружные	Кирпич керамический полнотелый М100 на растворе М50, толщ. 510 мм.	Согласовано
Перемычки и обвязочные балки	Н.Б. брусковые сборные по серии 1.038.1-1, в. 1	Согласовано

I	2	3
Стены внутренние	Бет. блоки, толщ. 400 ГОСТ 13579-78*	СОГЛАСОВАНО.
Перегородки	Кирпич керамич. полно- телый М50 на растворе М25, толщ. 120 мм	СОГЛАСОВАНО.
Ворота и двери	Деревянные блоки по ГОСТ 24698-81 и ГОСТ 6629-88	СОГЛАСОВАНО.
Окна	Нет	—
Кровля	3-х слойный рубероидный ковер на битумной мастике	СОГЛАСОВАНО.
Утеплитель	Минераловатные плиты $\lambda=200 \frac{K}{M^2}$ на синтетическом связующем по ГОСТ 9573-82*	СОГЛАСОВАНО.
Полы	Бетонные монолитные с железнением.	СОГЛАСОВАНО.
Каналы подпольные	Нет	—
Наружная отделка	Согласно АПЗ.	СОГЛАСОВАНО.
Прочие конструкции	Стенки и полки ячеек- сборные деревянные щиты.	СОГЛАСОВАНО.

Примечание. Согласно письму Госстрой СССР от 26.02.79г. М Ч 1007-2 З в проектах должны применяться действующие К.б. конструкции. Применение отмененных конструкций может быть допущено только с разрешения Госстроя РСФСР.

Гл. инженер проекта: *Губин В.Н.* Губин В.Н.  
 Челябинская ГТС Заказчик  
 Директор МП «Титан»  
 Гл. инженер Растрьгин Ю.Ф. Степанов В.Н.  
 Должность и наименование организации



« ДЕКАБРЬ 1991г » « ДЕКАБРЬ 1991г »



Арбитражный суд Челябинской области  
Именем Российской Федерации

**Р Е Ш Е Н И Е**

город Челябинск

18 апреля 2023 года

Дело № А76-36957/2022

Резолютивная часть решения оглашена 18.04.2023 г.

Полный текст решения изготовлен 18.04.2023 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Мухлынина Л.Д. при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Смирновой В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

«Непубличное акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области», г. Челябинск, ИНН 7453020061 в лице конкурсного управляющего Мальцевой О.В.

к администрации города Челябинска, г. Челябинск, ИНН 7421000263

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, г. Челябинск, ПАО Национальный Банк «Траст», г. Москва

о признании права собственности

с участием представителей

истца: Мальцевой О.В., конкурсного управляющего,

3-го лица ПАО НБ «Траст»: Михайлова Е.Н., доверенность от 02.12.2022,

**У С Т А Н О В И Л:**

«Непубличное акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области», г. Челябинск (далее – истец, АО «Роспечать») 08.11.2022 обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с иском к администрации г. Челябинска (далее- ответчик, администрация) о

- сохранении нежилого здания с кадастровым номером 74:36:051005:1901 площадью 5 924,9 кв.м., расположенное по адресу- г. Челябинск, ул. Худякова,10 в реконструированном состоянии;

- признании права собственности на нежилое здание с кадастровым номером 74:36:051005:1901 площадью 5 924,9 кв.м., расположенное по адресу- г. Челябинск, ул. Худякова,10.

Заявлением от 18.04.2023 истец указал, что требование заявляется только одно – о признании права собственности на реконструированный объект, и отказался от требования о сохранении в реконструированном состоянии нежилого здания с кадастровым номером 74:36:051005:1901 площадью 5 924,9 кв.м., расположенное по адресу- г. Челябинск, ул. Худякова,10.

В соответствии с ч.2 ст.49 АПК РФ истец вправе до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу в арбитражном суде первой инстанции или в арбитражном суде апелляционной инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

Поскольку мотивы отказа от иска не противоречат действующему законодательству, не нарушают права и интересы третьих лиц, отказ от иска подписан уполномоченным на то лицом, отказ от заявления принимается судом в соответствии с ч. 2 ст. 49 АПК РФ.

В связи с указанным, производство по делу в указанной части подлежит прекращению на основании ч.1 п.4 ст.150 АПК РФ.

В связи с указанным, в порядке ст. 49 АПК РФ судом рассматривается требование о признании права собственности.

В обоснование требования указано, что истцу на праве собственности принадлежит здание с кадастровым номером 74:36:0515005:1901 площадью 5 755,2 кв.м. по адресу г. Челябинск, ул. Худякова,10. Так как в отношении общества «Роспечать» введено конкурсное производство, конкурсный управляющий с целью выявления имущества, подлежащего включению в конкурсную массу, установил, что в отношении спорного здания произведена самовольная реконструкция, выразившаяся расширении площади за счёт пристраивания помещений столовой, помещения для хранения уборочного инвентаря и переноса входной группы. При этом, для проведения реконструкции обществом 05.12.2016 получено разрешение на строительство, подготовлена соответствующая проектная документация. После окончания реконструкции общество получило на здание новый технический паспорт, справку БТИ на ввод объекта в эксплуатацию. За получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию общество обратилось в администрацию в 2019 г., но получило отказ.

Ответчик против удовлетворения требований возражал, ссылаясь на то, что является ненадлежащим ответчиком (отзыв, л.д. 68).

Между тем, надлежащим ответчиком по рассматриваемому спору является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка (пункт 25 Постановления N 10/22).

Определениями суда от 23.01.2023 и от 20.02.2023 к участию в деле в порядке ст. 51 АПК РФ, третьими лицами, не заявляющими самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, г. Челябинск, ПАО НБ «Траст» (залогодержатель) (л.д. 109, 113).

ПАО НБ «Траст» поддержало доводы истца.

Ответчик и иное третье лицо явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

Дело слушается в отсутствие надлежащим образом извещённых о судебном разбирательстве ответчика и третьего лица по правилам ч. 3,5 ст. 156 АПК РФ.

Изучив материалы дела в порядке ст. 71 АПК РФ, суд установил следующее:

Согласно ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) защита гражданских прав осуществляется, среди прочего, путем сноса самовольной постройки.

По смыслу статей 4, 40, 41, 44, 49, 125 АПК РФ исключительное право определения предмета исковых требований принадлежит истцу, арбитражный суд не вправе выходить за пределы заявленных требований.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515005:14 площадью 5 908 кв.м., местом расположения относительно ориентира, расположенного в границах участка с почтовым адресом - г. Челябинск, ул. Худякова, разрешенное использование- для эксплуатации территории с 26.12.2005 является собственностью НАО «Роспечать» (л.д. 11).

На указанном участке расположено нежилое (административное) здание с кадастровым номером 74:36:0515005:1901 площадью 5 755,2 кв.м. принадлежащее АО «Роспечать» на праве собственности с 22.03.2005, что следует из выписки из ЕГРН от 07.11.2022 (л.д. 8).

05 декабря 2016 г. общество «Роспечать» получило разрешение №RU74315000-386-г-2016 на осуществление реконструкции объекта капитального строительства нежилого административного здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0515005:0014 сроком действия до 10.04.2017 (л.д. 14-15).

Из положительного заключения экспертизы №74-2-1-3-0187-16 от 21.06.2016 следует, что на земельном участке планировалось строительство вспомогательных помещений столовой и хозяйственного помещения (п. 3.2.2.2 заключения) (л.д. 16-32).

Из Технического паспорта подготовленного ОГУП «ОблЦТИ» на нежилое здание по ул. Худякова,10 от 27.02.2017 следует, что реконструкция здания обществом «Роспечать» произведена, площадь помещений в здании увеличилась до 6 688,8 кв.м. (л.д. 50-61).

17 июля 2017 г. ОГУП «ОблЦТИ» выдана справка на ввод в эксплуатацию законченного реконструкцией нежилого здания ОАО «Роспечать» (л.д. 62).

14 февраля 2019 г. за №2247 администрация г. Челябинска отказала обществу «Роспечать» в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного нежилого административного здания по ул. Худякова,10 в связи с тем, что к заявлению в нарушение требований п. 3 ст. 55 ГрК РФ не приложены необходимые для этого документы, а также конечный результат реконструкции не соответствует характеристикам, указанным в разрешении на реконструкцию (л.д. 63-64).

Так как отсутствие разрешительной документации на ввод объекта в эксплуатацию у истца отсутствует, общество «Роспечать» не имея возможности легализовать постройку, обратилось в суд с настоящим иском.

Согласно ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) защита гражданских прав осуществляется, среди прочего, путем сноса самовольной постройки.

По смыслу статей 4, 40, 41, 44, 49, 125 АПК РФ исключительное право определения предмета исковых требований принадлежит истцу, арбитражный суд не вправе выходить за пределы заявленных требований.

В рамках настоящего дела истцом заявлено требование о сохранении объекта в реконструированном виде.

В соответствии со статьей 263 Гражданского кодекса собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса).

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу пункта 13 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) под строительством понимается создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) является изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном



участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где возведена постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление N 10/22) разъяснено, что положения статьи 222 Гражданского кодекса распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Пристройка к жилому дому либо квартире не является самостоятельным объектом недвижимого имущества. В случае возведения пристройки к уже существующему жилому дому, зарегистрированному на праве собственности за гражданином, следует учитывать, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка не является самостоятельным объектом права собственности. При возведении жилой пристройки увеличивается общая площадь всего жилого дома, следовательно, изменяется объект права собственности, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью. Новым объектом собственности является жилой дом либо квартира, включающие самовольно возведенные части. Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, а не на пристройку к квартире либо дому (Обзор судебной

практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014).

Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 29.01.2015 N 101-О и 27.09.2016 N 1748-О указал, что пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса направлен на защиту прав граждан, а также на обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию статей 17 (часть 3) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

Таким образом, пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса прямо предусмотрены условия, при одновременном соблюдении которых за лицом, в собственности которого находится земельный участок, в судебном порядке может быть признано право собственности на самовольную постройку, поэтому эти условия подлежат судебной проверке в обязательном порядке.

При этом отсутствие требуемого разрешения на строительство должно обсуждаться в контексте квалификации постройки как самовольной (пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса), а пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса, регулирующий вопрос признания права собственности на постройку, в отношении которой установлено, что она является самовольной, не содержит такого условия для удовлетворения соответствующего иска, как наличие разрешения на строительство или предваряющее строительство принятие мер для получения такого разрешения.

Поэтому в пункте 26 постановления N 10/22 указано, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при определении судом того, что единственными признаками самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к получению которого лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что обязанность снести самовольную постройку представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство (определения от 03.07.2007 N 595-О-П, от 17.01.2012 N 147-О-О, от 29.03.2016 N 520-О, от 29.05.2018 N 1174-О N 1175-О, от 25.10.2018 N 2689-О, от 20.12.2018 N 3172-О).

При этом введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должны отвечать требованиям справедливости, быть соразмерными конституционно закрепляемым целям и охраняемым законом интересам, а также характеру совершенного деяния (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 30.07.2011 N 13-П). Следовательно, суды в каждом конкретном деле, касающемся сноса самовольной постройки, должны исследовать обстоятельства создания такой постройки, выяснять, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, нарушает ли права и охраняемые законом интересы других лиц сохранение самовольной постройки, не создает ли такой объект угрозу жизни и здоровью граждан.

Поскольку снос объекта самовольного строительства является крайней мерой, устранение последствий нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков, отсутствие разрешения на строительство как единственное основание для сноса, не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки. Значимым обстоятельством в

данном случае является установление факта обращения лица, создавшего самовольную постройку, в уполномоченные органы в целях ее легализации, в частности за получением разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию (абзац второй пункта 26 постановления N 10/22).

Аналогичная правовая позиция изложена в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 26.05.2020 N 306-ЭС19-19642, 18.05.2020 N 308-ЭС20-6294, от 17.12.2019 N 306-ЭС19-15447 и от 19.12.2019 N 308-ЭС19-14740.

На основании статьи 2 ГрК РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии со статьей 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляется на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления, по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

По смыслу указанных норм, учитывая, что разрешение на строительство (реконструкцию) является гарантией, выдаваемой государственными органами, подтверждающей надежность конструкций строящегося объекта и его безопасность для жизни и здоровья людей, застройщик имеет право осуществлять строительство (реконструкцию) только на основании разрешения на строительство, выданного в установленном порядке.

Как видно из материалов дела, общество «Роспечать» обратилось в администрацию с заявлением о выдаче разрешения на ввод реконструированного объекта в эксплуатацию. При этом на момент начала реконструкции у общества имелось разрешение на реконструкцию, а также на праве собственности земельный участок.

Следовательно, материалами дела подтверждается наличие у истца прав, допускающих реконструкцию на спорном земельном участке данного объекта; спорная постройка соответствует установленным требованиям, в том числе градостроительным и строительным нормам и правилам; сохранение спорной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса).

Данное обстоятельство подтверждается представленным в материалы дела заключением специалиста ООО Центр судебных исследований «Паритет» от 20.10.2022 №220425-02 (л.д. 33-40). Указанным заключением определена и фактическая площадь вновь созданного здания как 5 924,9 кв.м

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требования истца о признании права собственности на реконструированный объект.

По результатам рассмотрения спора суд обязан в порядке ст. 110 АПК РФ распределить расходы по уплаченной государственной пошлине.

Истцом при обращении в суд с иском уплачена в доход федерального бюджета платёжным поручением №377 от 07.11.2022 госпошлина в размере 6 000 руб., расходы по несению которой относятся на истца.

Руководствуясь статьями 49, 110, 163, 167-168, 176, п. 4 ч. 1 ст. 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

Принять отказ от требования о сохранении здания в реконструированном состоянии. Производство по делу в указанной части прекратить.

Иск удовлетворить.

Признать за «Непубличное акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области», г. Челябинск, ИНН 7453020061 право собственности на нежило здание площадью 5 924,9 кв.м., расположенное по адресу- г. Челябинск, ул. Худякова,10.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Решение арбитражного суда первой инстанции вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Судья

Л.Д. Мухлынина

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на Интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru>



КОПИЯ

# ДЕЛО

№ \_\_\_\_\_

*Общественное (шт. В)*

*ул. Судьякова № 10*

*Центральный район*

Начато \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Окончено \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

*КОПИЯ*



РСФСР  
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

ТЧП

41

бюро технической инвентаризации

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объекта размещения  
(назначение нежилого строения)

Центральной

гос.) Челябинск

пер.) Кудрякова 5-10

сдан по состоянию на 5.12 2001 г.

Квартал № \_\_\_\_\_

Инвентарный № 19986

Форма технического паспорта утверждена приказом по  
МЖКХ РСФСР 29 декабря 1971 года № 576

I. Регистрация прав собственности

(Реестровый № \_\_\_\_\_) Фонд \_\_\_\_\_

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участ. при общей собствен.	Подпись лкд, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				докум.	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	прочая			
		164													

III. Благоустройство здания — кв. м Полезной площади

Канализация	ОТОПЛЕНИЕ				Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горяч. водоснабж.	ВАННЫ		Газоснабжение		Электрооснабжение	Лифты (шт.)		t
	от ТЭЦ	от грузовой (аварийной) котельной	от собственной котельной	от АГВ		печное	с газовыми колонками	с газовыми колонками	централизованное		отдельным газом	пассажир.	
										151,8			

IV. Общие сведения

Назначение автомеханизация

Использование по назначению

Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

- а) \_\_\_\_\_
- б) \_\_\_\_\_
- в) \_\_\_\_\_
- г) \_\_\_\_\_

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м <sup>2</sup> )	Высота (м)	С
Б	автомеханизация	$44,96 \times \frac{1053+299}{2}$	463,5		
	Забросная манора		183,5		
	Для подсчета объема				
Б	автомеханизация	$44,96 \times \frac{1053+299}{2} - (2,18 \times 2,28)$	461,6	2,20	11
		$-(2,00 \times 4,79)$	457,6	2,20	11
		манора поперечной ст. 1 $6,88 \times 6,10 = \frac{419,28}{2} = 209,64$	23,1	2,55	8
		$7,79 \times 2,28 = \frac{1776,520}{2} = 888,26$	21,9	2,00	66

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа

Год постройки 1992. Число этажей 1.

капитальности \_\_\_\_\_

Вид внутренней отделки фасад

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удел. весу в процентах	Удел. вес конструк. элемента	износ в %	% износ к строен. ДВ. х 100	Текущие изменения	
								элементы	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Объем (Фундаменты)	<u>ж/б блоки</u>	<u>хорошее</u>				10			
а) стены и их наружная отделка	<u>блоки, т=0,4м кирпич</u>	<u>хорошее</u>				10			
б) перегородки									
Перегородки	чредачное	<u>ж/б плиты</u>				10			
	междуэтажные								
	надпольное								
1192 Крыша	<u>дубофанга</u>	<u>плиты нарезанные</u>				10			
85 Палы	<u>бетонные</u>					10			
Проемы	оконные								
	дверные	<u>просте</u>	<u>плиты трещины</u>			10			
Внутрен. отделка	<u>штукатурка</u>	<u>трещины</u>				10			
Санитар. — и электротех. устройства	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	гор. водоснаб.								
	ванны								
	электроосвещ.	<u>свр. пр-ка</u>	<u>хорошее</u>				10		
	радио								
	телефон								
вентиляция	<u>прис.-взвеш.</u>								
лифты									
Прочие работы	<u>штукатурка и др.</u>	<u>хорошее</u>				10			
Итого 100				X		X		X	

% износ рассчитывается к 100 по формуле:

процент износа (гр. 9) x 100

100%

VII. Описание конструктивных элементов, основных пристроек и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удел. весу в процентах	Удел. вес конструк. элемента	износ в %	% износ к строит. Д. 7 к гр. 8 100	основная
1	Фундаменты								
2	а) стены и их наружная отделка								
	б) перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажные							
		надпольное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	оконные							
		дверные							
7	Внутрен. отделка								
8	Санитар. - и электротех. устройства	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		гор. водоснаб.							
		ванны							
		электроосвещ.							
		радио							
		телефон							
вентиляция									
	лифты								
9	Прочие работы								
Итого 100					X		X		

% износа рассчитывается по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{Итого 100}}$



VII. Описание конструктивных элементов, основных пристроек и определение их износа

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

капитальности \_\_\_\_\_

Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Тех. элемент	Изм.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удел. весу в процентах	Удел. вес конструк. элемента	износ в %	% износ к строен. Дл. х Д.В. / 100	Текущие изменения	
										Износ в % элемента	к строению
10	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты											
Стены и их наружная отделка											
Перегородки											
Чердачные											
Междуэтажные											
Надпольные											
Полы											
Окна											
Двери											
Внутрен. отделка											
Санитар. — и электротехн. устройства		отопление									
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснаб.									
		ванны									
		электроосвещ.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
Прочие работы											
X			Итого 100		X		X		X		

процент износа (гр. 9) x 100

IX. Техническое описание пристроек и других частей

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице
Стены и перегород.										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Электроосвещение										
Отделочные работы										
Прочие работы										
Итого		100	X			100	X			
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице
Фундаменты										
Стены и перегород.										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
Итого		100	X			100	X			

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану.	Наименование построек	Не сборника	Не таблицы	Измеритель	Стоим. измерит. по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на:				Стоим. измерителя с поправками	Кол-во (объем - м <sup>3</sup> , площадь М <sup>2</sup> )	Восстановительн. стоимость в руб.
						удельный вес капитальн. группы	климат. район					

**XI. Техническое описание служебных построек**

Удельный вес по таблице	Поправки	Изменение конструктивных элементов	Литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками
		ты												
		ерегород.												
		ия												
		ые работы												
		свещения												
		боты												
		того		100	X			100	X			100	X	
		для подсче- ди, объема												
Удельный вес по таблице	Поправки	Изменение конструктивных элементов	Литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера Н =	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками
		ты												
		ерегород.												
		ия												
		ые работы												
		свещения												
		боты												
		того		100	x			100	x			100	x	
		для подсче- ди, объема												

**XII. Исчисление стоимости служебных построек**

Наименование построек	Не соборника	На таблицы	Измеритель	Стоим. измерит. по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на:			Стоим. измери- теля с поправка- ми	Кол-во (объем – м <sup>3</sup> , площадь м <sup>2</sup> )	Восстанови- тельн. стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	комнат. район						

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (м <sup>2</sup> )	Не сборника	Не таблица	Измеритель	Стоим. измерителя по табл.	Поправка на климат. район	Восстановит. стоим. в руб.
			длина (м)	ширина/высот. (м)							

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	

« 5 » декабря 200 1 г.  
 «    »                    200    г.  
 «    »                    200    г.

Исполнил Субант Корова  
 Проверил Рыж Ступа  
 Начальник бюро МММ Некрас

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«    »                    200    г.	«    »                    200    г.	«    »                    200    г.
Обследовал			
Проверил			

### **К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ**

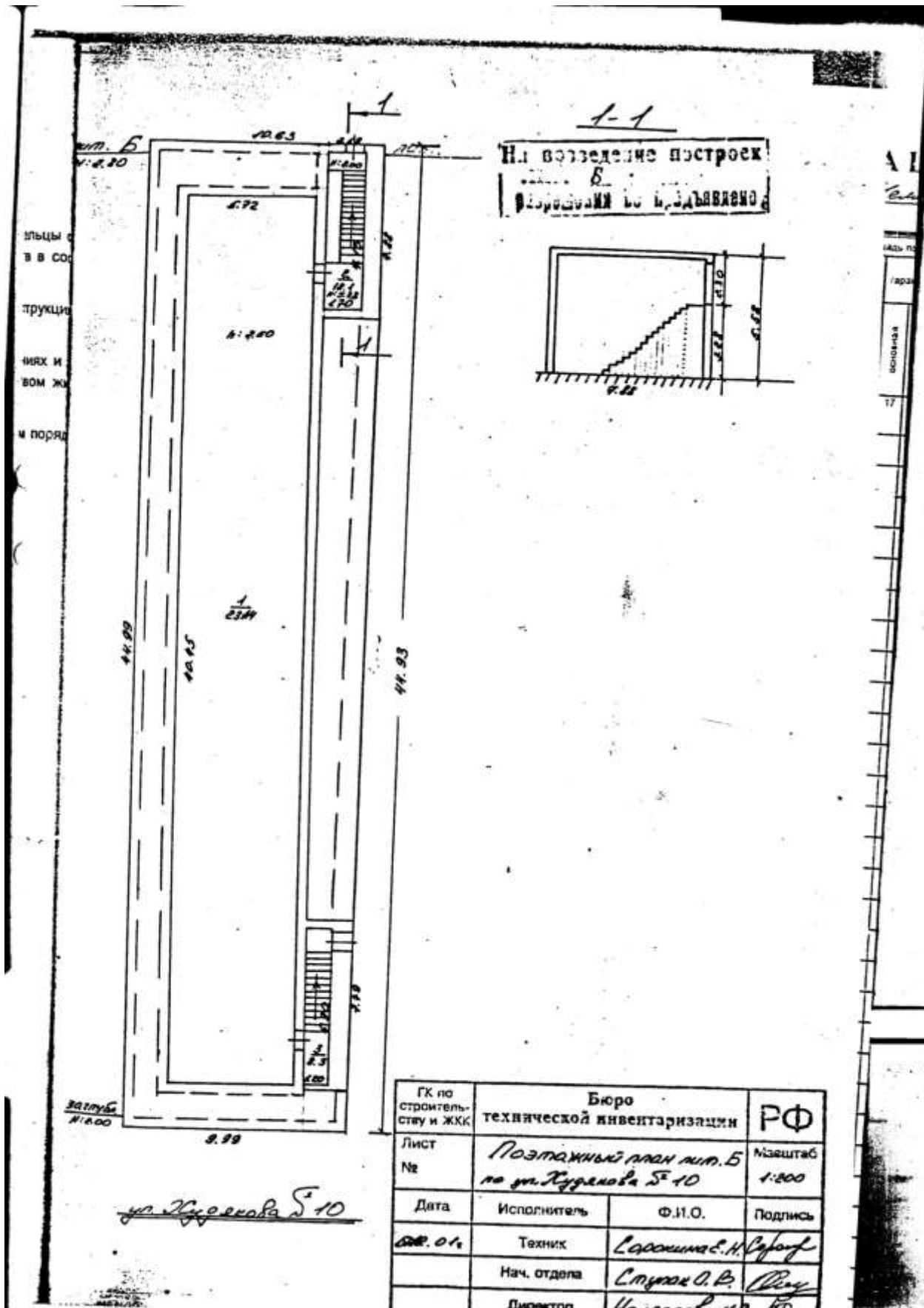
1. О всех случаях переустройства или возведения дополнительных построек владельцу сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в технической документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и на участках изменений оплачивается владельцам по таксам, утвержденным Министерством коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взывается в беспорном состоянии (постановление Совета Министров РСФСР 11 марта 1976 г. № 171).





ГК по строительству и ЖК	Бюро технической инвентаризации		РФ
Лист №	Поземный план лит. Б по ул. Курякова 5-10		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
08.01	Техник	Сорокина Е. Н.	<i>[Signature]</i>
	Нач. отдела	Степанов О. В.	<i>[Signature]</i>
	Директор	Чайковская И. В.	<i>[Signature]</i>

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения расположенного в городе (поселке) *Усть-Тара*

не сг. роень- дня.

Дата в. в. плану	Этажи (общая с т. и общая полезная)	Номер помещения (кадастровый номер и т.п.)	Назначение помещения (свойство, вид)	Использование помещения (жилая комната, мансарда, гараж, подвальное помещение, склад, магазин, офис, и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь										
						жилая		торговые		промышленная (производ. предприятие)		складские		предприятие бытового обслуживания населения		гараж
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
<i>2001</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>Вспомогательное</i>													
<i>Б</i>		<i>2</i>	<i>жилье</i>													
		<i>3</i>	<i>жилье</i>													
<i>Итого по листу Б:</i>																

И Я

Бизнес по улице (переулку) Курякова - № 10

Примечание к гр 2. Помещения под И жилищных этажей убит. в здании для И жилищных этажей

внутреннему размеру в квадратных метрах в т.ч. предназначенных под помещения

№	офис		предпринимательство		школьных		учебно-научных учреждений		лечебно-санитарных учреждений		культурно-образовательных учреждений		театров и др. зрелищных предприятий		технических мастерских, ремонтных и других		прочих		всего	в т.ч. в здании И жилищных этажей	в т.ч. в здании И жилищных этажей
	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.			
19																					
																					2.50
																					1.00
																					5.28
																					1.00
																					5.28
																					238
																					20.4
																					256.8

**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 **Центральный**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ  
НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ**

Местоположение: **ул. Худякова, 10**

Адрес: **ул. Худякова, 10**

**Нежилое здание (административное)**

(наименование нежилого здания или строения по правоустанавливающим документам)

Литера **А, А3, А4, А7**

Учетный номер объекта	<b>74:36:100036722:2101:000001</b>
Кадастровый номер	

**Особые отметки**

*Площадь помещений в здании изменилась в результате реконструкции. Разрешение на реконструкцию RU74315000-368-и-2016 от 05.12.2016г. Площадь здания - 6688,8 кв.м*

Паспорт составлен по состоянию на **27 февраля 2017 г.**



**Общие сведения о нежилом здании**

Литера	Наименование (по правоустанавливающим документам)	Назначение	Фактическое использование	Количество этажей	в т.ч. подземная этажность	Год ввода в эксплуатацию*
A	Нежилое здание (административное)	нежилое	кабинеты, склады, бытовые помещения	2-7	1	
A3	-//-	нежилое	гараж	1	0	
A4	-//-	нежилое	столовая	1	0	
A7	-//-	нежилое	столовая	1	0	

**Экспликация площади земельного участка (в м<sup>2</sup>)**

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошения	под зелеными насаждениями	

**Исчисление площадей и объёмов зданий**

Литера	Наименование зданий	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м <sup>2</sup>	Высота, м	Объем, м <sup>3</sup>
A	Нежилое здание (административное)	Подвал	$12,63 \cdot 20,48 + 12,75 \cdot 65,97 + 3,30 \cdot 6,7 + 1,79 \cdot 18,60 + 0,32 \cdot 6,72 + 26,92 \cdot 25,14$	1834,1	3,20	5869
A	-//-	1	$12,63 \cdot 20,31 + 2,40 \cdot 5,93 - 0,66 \cdot 2,04$	269,4	3,25	876
A	-//-	1	$15,95 \cdot 48,75 + 17,87 \cdot 9,40 + 0,59 \cdot 0,58 \cdot 12 + 1,80 \cdot 0,93$	951,3	3,33	3168
A	-//-	1	$26,92 \cdot 25,14 + 6,45 \cdot 18,19 + 0,13 \cdot 0,64 \cdot 4$	794,4	4,11	3265
A	-//-	1	$12,63 \cdot 20,98$	265,0	4,30	1140
A	-//-	2 - 5	$48,75 \cdot 12,64 + 3,30 \cdot 6,65$	638,1	13,12	8373
A	-//-	Технический	$48,75 \cdot 12,64 + 3,30 \cdot 6,65$	638,1	3,42	2182
A3	-//-	1	$(12,31 + 12,63) / 2 \cdot 4,02$	50,1	3,93	197
A4	-//-	1	$3,46 \cdot 6,24$	21,6	2,78	60
A7	-//-	1	$6,24 \cdot 9,18$	57,3	2,72	156
	Крыльца		$(2,70 \cdot 1,70) + (2,23 \cdot 3,26 + 0,45 \cdot 0,92) + (4,38 \cdot 6,35 + 3,78 \cdot 2,44 - 0,59 \cdot 0,58 \cdot 2)$	48,6		
	Пандус		$(13,23 \cdot 2,50 + 1,00 \cdot 2,45) + (2,21 \cdot 12,26 + 1,50 \cdot 1,05)$	64,2		
	Прямки		$1,20 \cdot 9,38 + 1,93 \cdot 0,92 + 1,11 \cdot 1,74 \cdot 3$	18,8		
	Спуск в подвал		$6,40 \cdot 1,57 + 2,12 \cdot 7,45$	25,8		
			<b>Застроенная площадь</b>	<b>2566,5</b>		
			<b>Съемочная площадь</b>	<b>7591,1</b>		<b>25286</b>

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



**Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей.**

Литера	<b>A</b>	Год ввода в эксплуатацию		Количество этажей	<b>7</b>	в т.ч. подземных	<b>1</b>	Группа капитальности	<b>1</b>
Вид внутренней отделки	<b>Простая</b>		Сборник	<b>1.28</b>		Таблица	<b>93</b>		
Год реконструкции			Год капитального ремонта						

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ, %	Среднеплановый процент износа, %		
Фундаменты		<b>Бетонный ленточный блочный</b>	Следы увлажнения цоколя и стен	3,0	1	3,0	20	0,6		
Стены		<b>Кирпичные</b>	Выветривание швов. Увлажнение поверхности стен. Трещины на поверхности	27,0	1	27,0	25	6,8		
Перегородки		<b>Кирпичные, Из стеклопакетов, ГВЛ</b>								
Перекрытия	Чердачное	<b>Железобетонные плиты</b>	Усадочные трещины в нижних плитах	11,0	1	11,0	20	2,2		
	Междуетажное	<b>Железобетонные плиты</b>								
	Подвальной	<b>Железобетонные плиты</b>								
Крыша		<b>Мягкая кровля</b>	Трещины	5,0	1	5,0	30	1,5		
Полы		<b>Линолеумовые, Бетонные, Из керамической плитки, Мозаичные</b>	Стирание поверхности в ходовых местах	8,0	1	8,0	20	1,6		
Проемы	Оконные	<b>Пластиковые, Створные</b>	Оконные переплеты расколоты и покорежены. Наличники повреждены. Повреждены декоративные детали дверей	6,0	1	6,0	20	1,2		
	Дверные	<b>Металлические, Пластиковые, Филёнчатые</b>								
Отделочные работы	Внутренняя отделка	<b>Стены: Обшивка листами ГКЛ, Окраска, Оклейка обоями, Стеновые панели; Потолки: Окраска, Подвесные потолки</b>	Обесцвечивание рисунка местами. Мелкие трещины в плитках	5,0	1	5,0	20	1,0		
	Наружная отделка	<b>Облицовка керамогранитом, Облицовка бетонными офактурными плитами, Расшивка швов кладки</b>								
Санитарно и электротехнические устройства	Отопление	<b>Центральное</b>	Нарушение окраски отопительных приборов и стояков							
	Водопровод	<b>От городской сети</b>	Поражение морозией отдельных участков трубопроводов							
	Горячее водоснабжение									
	Канализация	<b>Общесплавная</b>	Поражение отдельных мест чугунных трубопроводов							
	Ванны									
	Электроосвещение	<b>Скрытая проводка</b>	Потери эластичности изоляции проводов						20,0	6,0
	Радио									
	Телефон	<b>Скрытая проводка</b>	Потери эластичности изоляции проводов							
	Вентиляция	<b>Принудительная</b>	Удовлетворительная							
	Лифт									
Газоснабжение										
Телевидение										
Мусоропровод										
Прочие работы		<b>Водослив, Крыльца, Лестницы, Отмостка, Пандус, Пряжки, Рампы</b>	Трещины	15,0	1	15,0	30	4,5		
<b>Итого</b>						<b>100,0</b>		<b>25,4</b>		
<b>Процент износа, приведенный к 100% по состоянию на 27 февраля 2017 г.</b>							<b>25</b>			

Стр. 6

**Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей.**

Литера А3 Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_ Количество этажей 1 в т.ч. подземных 0 Группа капитальности \_\_\_\_\_  
 Вид внутренней отделки Простая Сборник 2.1 Таблица 108  
 Год реконструкции \_\_\_\_\_ Год капитального ремонта \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние					Средневзвешенный процент износа, %
			Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ, %	
Фундаменты	<i>Бетонный ленточный блочный</i>	<i>Хорошее</i>	17,0	0,62	10,5	5	0,5
Стены	<i>Кирпичные</i>						
Перегородки		<i>Хорошее</i>	30,0	0,62	18,6	5	0,9
Колонны							
Перекрытия, покрытия	Перекрытия	<i>Железобетонные плиты</i>					
	Покрытия	<i>Хорошее</i>	6,0	1	6,0	5	0,3
Крыша	<i>Мягкая кровля</i>	<i>Хорошее</i>	7,0	1	7,0	5	0,4
Полы	<i>Бетонные</i>	<i>Хорошее</i>	7,0	1	7,0	5	0,4
Проемы	Оконные	<i>Хорошее</i>	6,0	1	6,0	5	0,3
	Дверные	<i>Металлические</i>					
Отделочные работы	Внутренняя отделка	<i>Стены. Окраска</i>					
	Наружная отделка	<i>Расшивка швов кладки</i>	<i>Хорошее</i>	5,0	1	5,0	5
Санитарно и электротехнические устройства	Отопление	<i>Центральное</i>					
	Водопровод						
	Горячее водоснабжение						
	Канализация						
	Ванны						
	Электроосвещение	<i>Скрытая проводка</i>	<i>Хорошее</i>				
	Радио						
	Телефон						
	Вентиляция						
	Лифт						
Газоснабжение							
Телевидение							
Мусоропровод							
Прочие работы	<i>Отмостка</i>	<i>Хорошее</i>	4,0	1	4,0	5	0,2
<b>Итого</b>					<b>73,2</b>		<b>3,8</b>
<b>Процент износа, приведенный к 100% по состоянию на 27 февраля 2017 г.</b>						<b>5</b>	

**Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей.**

Литера	<b>A4</b>	Год ввода в эксплуатацию		Количество этажей	<b>1</b>	в т.ч. подземных	<b>0</b>	Группа капитальности	<b>1</b>
Вид внутренней отделки	<b>Простая</b>		Сборник	<b>1.33</b>	Таблица	<b>14</b>			
Год реконструкции			Год капитального ремонта						

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ, %	Средневзвешенный процент износа, %
Фундаменты		Бетонный ленточный блочный	Мелкие трещины в цоколе	5,0	0,73	3,7	15	0,5
Стены		Железобетонные панели	Выбоины в фактурном слое	17,0	0,73	12,4	15	1,9
Перегородки		Железобетонные						
Перекрытия	Чердачное	Железобетонные плиты	Трещины в фактурном слое	12,0	1	12,0	15	1,8
	Междуэтажное							
Крыша		Мягкая кровля	Одичные мелкие повреждения и пробоины в кровле	12,0	1	12,0	20	2,4
Полы		Из керамической плитки	Мелкие трещины отдельных плиток. Мелкие сколы	8,0	1	8,0	15	1,2
Двери	Оконные	Пластиковые	Истертость в притворах. Стертость дверных полотен и щели в притворах. Повреждены декоративные детали дверей	11,0	1	11,0	20	2,2
	Дверные	Металлические, Филёнчатые						
Отделочные работы	Внутренняя отделка	Стены: Цементно-известковая штукатурка, Облицовка керамическими плитками, Окраска	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя	6,0	1	6,0	20	1,2
	Наружная отделка	Отделочный слой панелей						
Санитарно и электротехнические устройства	Отопление	Центральное	Нарушение окраски отопительных приборов и стояков	21,0	1	21,0	20	4,2
	Водопровод	От городской сети	Коррозия					
	Горячее водоснабжение	Центральное	Ослабление запорной арматуры					
	Канализация	Общесплавная	Ослабление мест присоединения приборов					
	Ванны							
	Электроосвещение	Скрытая проводка	Потеря эластичности изоляции проводов					
	Радио							
	Телефон							
	Вентиляция							
	Лифт							
Газоснабжение								
Телевидение								
Мусоропровод								
Прочие работы		Отмостка	Трещины	8,0	1	8,0	25	2,0
				<b>Итого</b>		<b>94,1</b>		<b>17,4</b>
<b>Процент износа, приведенный к 100% по состоянию на 27 февраля 2017 г.</b>							<b>18</b>	



Стр. 8

**Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей.**

Литера A7 Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_ Количество этажей 1 в т.ч. подземных 0 Группа капитальности 1  
 Вид внутренней отделки Простая Сборник 1.33 Таблица 14  
 Год реконструкции \_\_\_\_\_ Год капитального ремонта \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ, %	Средневзвешенный процент износа, %
Фундаменты		Бетонный ленточный блочный	Хорошее	5,0	0,70	3,5	10	0,4
Стены		Кирпичные	Хорошее	17,0	0,70	11,9	10	1,2
Перегородки		Кирпичные						
Перекрытие	Чердачное	Железобетонные плиты	Хорошее	12,0	1	12,0	10	1,2
	Междуэтажное							
Крыша		Мягкая кровля	Хорошее	12,0	1	12,0	10	1,2
Полы		Из керамической плитки, Линолеумовые	Хорошее	8,0	1	8,0	10	0,8
Проемы	Оконные	Пластиковые	Хорошее	11,0	1	11,0	10	1,1
	Дверные	Металлические, Филёнчатые						
Отделочные работы	Внутренняя отделка	Стены: Облицовка керамическими плитками, Окраска	Хорошее	6,0	1	6,0	10	0,6
	Наружная отделка	Расшивка швов кладки						
Санитарно и электротехнические устройства	Отопление	Центральное	Хорошее	21,0	1	21,0	10	2,1
	Водопровод	От городской сети	Хорошее					
	Горячее водоснабжение	Центральное	Хорошее					
	Канализация	Общесплавная	Хорошее					
	Ванны							
	Электроосвещение	Скрытая проводка	Хорошее					
	Радио							
	Телефон							
	Вентиляция							
	Лифт							
Газоснабжение								
Телевидение								
Мусоропровод								
Прочие работы		Отмостка, Крыльца	Хорошее	8,0	1	8,0	10	0,8
<b>Итого</b>						<b>93,4</b>		<b>9,4</b>
<b>Процент износа, приведенный к 100% по состоянию на 27 февраля 2017 г.</b>							<b>10</b>	

**Техническое описание пристроек (неотапливаемых), веранд, террас.**

Литера		Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Литера		Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %
Наименование	Сборник / Таблица				Наименование	Сборник / Таблица			
Наименование конструктивных элементов					Наименование конструктивных элементов				
Фундаменты					Фундаменты				
Стены					Стены				
Перегородки					Перегородки				
Колонны					Колонны				
Перекрытия					Перекрытия				
Покрытия					Покрытия				
Крыша					Крыша				
Полы					Полы				
Проемы					Проемы				
Отделочные работы					Отделочные работы				
Электроосвещение					Электроосвещение				
Прочие работы					Прочие работы				
<b>Итого</b>					<b>Итого</b>				
<b>Износ, %</b>					<b>Износ, %</b>				

Литера		Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Литера		Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %
Наименование	Сборник / Таблица				Наименование	Сборник / Таблица			
Наименование конструктивных элементов					Наименование конструктивных элементов				
Фундаменты					Фундаменты				
Стены					Стены				
Перегородки					Перегородки				
Колонны					Колонны				
Перекрытия					Перекрытия				
Покрытия					Покрытия				
Крыша					Крыша				
Полы					Полы				
Проемы					Проемы				
Отделочные работы					Отделочные работы				
Электроосвещение					Электроосвещение				
Прочие работы					Прочие работы				
<b>Итого</b>					<b>Итого</b>				
<b>Износ, %</b>					<b>Износ, %</b>				



Стр. 10

**Техническое описание служебных построек.**

Литера			
Наименование			
Сборник / Таблица			
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %
Фундаменты			
Стены			
Перегородки			
Колонны			
Перекрытия			
Покрытия			
Крыша			
Полы			
Проемы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
	<b>Итого</b>		
	<b>Износ, %</b>		

Литера			
Наименование			
Сборник / Таблица			
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %
Фундаменты			
Стены			
Перегородки			
Колонны			
Перекрытия			
Покрытия			
Крыша			
Полы			
Проемы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
	<b>Итого</b>		
	<b>Износ, %</b>		

Литера			
Наименование			
Сборник / Таблица			
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %
Фундаменты			
Стены			
Перегородки			
Колонны			
Перекрытия			
Покрытия			
Крыша			
Полы			
Проемы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
	<b>Итого</b>		
	<b>Износ, %</b>		

Литера			
Наименование			
Сборник / Таблица			
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %
Фундаменты			
Стены			
Перегородки			
Колонны			
Перекрытия			
Покрытия			
Крыша			
Полы			
Проемы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
	<b>Итого</b>		
	<b>Износ, %</b>		

**Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий , пристроек (неотапливаемых), веранд, террас в ценах 1969г.**

Литера	Наименование здания	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправочный коэффициент:				Удельный вес с поправками, руб	Стоимость измерителя с поправками, руб	Кол-во, м <sup>3</sup> , м <sup>2</sup>	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость, руб.
						к удельному весу	на группу капитальности	на превышение объема	по климатическим районам						
A	Нежилое здание (административное)	1.28	93	куб.м.	31,80	1,00	1,00		1,07	1,07	34,03	15000	510450	25	382838
A	-//-	1.28	93	куб.м.	31,80	1,00	1,00	0,95	1,07	1,02	32,44	4004	129890	25	97418
A3	-//-	2.1	108	куб.м.	21,40	0,73			1,09	0,80	17,12	197	3373	5	3204
A4	-//-	1.33	14	куб.м.	38,90	0,94	1,00		1,14	1,07	41,62	60	2497	18	2048
A7	-//-	1.33	14	куб.м.	38,90	0,93	1,00		1,14	1,06	41,23	156	6432	10	5789
<b>Итого</b>												<b>652642</b>	<b>491297</b>		

**Исчисление стоимости служебных построек в ценах 1969г.**

Литера	Наименование здания	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправочный коэффициент:				Удельный вес с поправками, руб	Стоимость измерителя с поправками, руб	Кол-во, м <sup>2</sup> , м <sup>3</sup>	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость, руб.

**Исчисление стоимости ограждений и сооружений (замощений) на участке в ценах 1969г.**

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправочный коэффициент	Стоимость измерителя с поправками, руб	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость, руб.
			Длина, м	Ширина, высота, глубина, м	Площадь, м <sup>2</sup>									

Стр. 12

**Общая стоимость в ценах 1969г.**

	Восстановительная стоимость, руб.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб.
Здание и его части	652642	491297
Служебные постройки		
Сооружения		
<b>Всего</b>	<b>652642</b>	<b>491297</b>

**Общая стоимость\***

Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 2014 г.
---

**Опись (содержание) технического паспорта**

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество страниц	Примечание
1	Технический паспорт		12	
2	Ситуационный план	1:500	1	
3	Позтажный план	1:200	7	
4	Экспликации		6	

**Отметка об обследовании**

Дата обследования	Исполнил		Проверил		Руководитель	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
27 февраля 2017 г.	Воронина Дина Фатимовна		Казанцева Лариса Борисовна		Кравцова Л.В.	

\* заполняется в ценах, действовавших на момент составления технического паспорта на нежилое здание

Стр. 10



ул. Худкова, 10

ОГУП "Обл. ЦТИ" Челябинское управление			РФ
Лист № 1	Ситуационный план зпч А, А3, А4, А7 ул. Худкова, 10		
Дата	Исполнитель	В.И.О.	Подпись
27.02.17	Иванов Алексей	Воронов Д.В.	
	Назначение	Калыгина Л.Б.	
	Руководитель		

Стр. 11



ул. Худкова, 10

ОГУП "Обл. ЦТИ" Челябинское управление			РФ
Лист № 2	Ситуационный план зпч А, А3, А4, А7 ул. Худкова, 10		
Дата	Исполнитель	В.И.О.	Подпись
27.02.17	Иванов Алексей	Воронов Д.В.	
	Назначение	Калыгина Л.Б.	
	Руководитель		



04.02

ОГУП "Обл. ЦТИ" Челябинское управление			РФ
Лист № 1	Полный план № 4 А ул. Худякова, 10		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
27.02.17	Александр Генин	Борочина Д.Ф.	
	Нач. службы	Ковалева Л.Б.	
	Руководитель		

Стр. 13

2 этаж



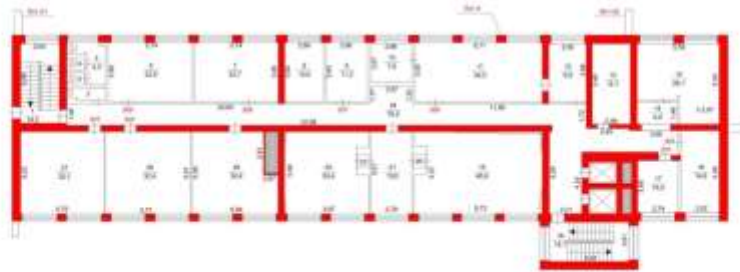
ул. Худякова, 10

ОГУП "Обл. ЦТИ" Челябинское управление			РФ
Лист № 4	Полный план № 4 А ул. Худякова, 10		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
27.02.17	Александр Генин	Борочина Д.Ф.	
	Нач. службы	Ковалева Л.Б.	
	Руководитель		



Стр.14

3 этаж



ул. Худякова, 10

ОГУП "ОБН. ЦТИ" Челябское управление			РФ
Лист № 5	Полный этаж 3-й эт. ул. Худякова, 10		
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
27.02.17	Иванов Д.А.	Воронов Д.Ф.	
	Нач. отдела	Казанова Л.Б.	
	Руководитель		

Стр.15

4 этаж

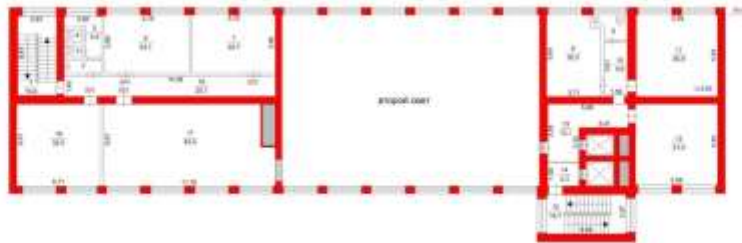


ул. Худякова, 10

ОГУП "ОБН. ЦТИ" Челябское управление			РФ
Лист № 6	Полный этаж 4-й эт. ул. Худякова, 10		
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
27.02.17	Иванов Д.А.	Воронов Д.Ф.	
	Нач. отдела	Казанова Л.Б.	
	Руководитель		

Стр.16

5 этаж

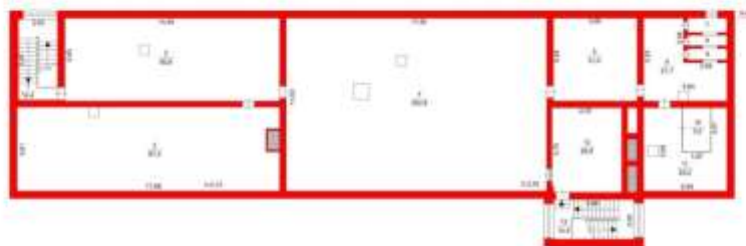


ул. Худякова, 10

ОГУП «Обл. ЦПУ» Челябинское управление			РФ
Челябинск			
Лист № 7	Полный план 5-А ул. Худякова, 10		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
27.02.17	Иванов Павел	Воронов Д.Ф.	
	Назначение	Калачева Л.В.	
	Руководитель		

Стр.17

Технический этаж



ул. Худякова, 10

ОГУП «Обл. ЦПУ» Челябинское управление			РФ
Челябинск			
Лист № 8	Полный план 5-А ул. Худякова, 10		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
27.02.17	Иванов Павел	Воронов Д.Ф.	
	Назначение	Калачева Л.В.	
	Руководитель		







Экспликация  
помещения здания, расположенного: Челябинск, ул. Худякова, 10

Стр. 17

Договор №	Датум	Наименование помещения	Площадь, кв. м	Виды помещений (по классификации СНиП 2.08.01-89)																			Итого по строению	Итого по объекту				
				Жилая	Общественная	Производственная	Складские	Бассейны	Транспортные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные							
27.02.2017																												
А	3	3 Туалет	3,1																									3,1
А	3	4 Туалет	3,1																									3,1
А	3	5 Санитарно-техническое	4,8																									4,8
А	3	6 Кабинет	33,7																									33,7
А	3	7 Кабинет	22,7																									22,7
А	3	8 Кабинет	30,3																									30,3
А	3	9 Туалет	3,2																									3,2
А	3	10 Коридор	8,8																									8,8
А	3	11 Кабинет	30,8																									30,8
А	3	12 Кабинет	31,2																									31,2
А	3	13 Коридор	13,7																									13,7
А	3	14 Коридор	3,3																									3,3
А	3	15 Санитарно-техническое	14,7																									14,7
А	3	16 Кабинет	20,1																									20,1
А	3	17 Кабинет	67,4																									67,4
А	3	18 Кабинет	30,0																									30,0
А	3	Итого по 3 этажу	308,9																									308,9
А	Тех	1 Санитарно-техническое	14,4																									14,4
А	Тех	2 Санитарно-техническое	40,8																									40,8
А	Тех	3 Санитарно-техническое	97,4																									97,4
А	Тех	4 Санитарно-техническое	202,6																									202,6
А	Тех	5 Санитарно-техническое	31,0																									31,0
А	Тех	6 Санитарно-техническое	21,7																									21,7
А	Тех	7 Санитарно-техническое	2,0																									2,0
А	Тех	8 Санитарно-техническое	2,8																									2,8
А	Тех	9 Санитарно-техническое	2,2																									2,2
А	Тех	10 Санитарно-техническое	5,5																									5,5
А	Тех	11 Санитарно-техническое	25,2																									25,2
А	Тех	12 Санитарно-техническое	26,8																									26,8
А	Тех	13 Санитарно-техническое	14,4																									14,4
А		Итого по техническому этажу	528,4																									528,4
АА3		Итого по этажам АА3	8865,6																									2296,4 444,8 236,8 30,3 1875,8 1891,1 70,7 38,7
А1		Складские																										
27.02.2017																												
А4	1	40 Склад	5,2																									5,2
А4	1	41 Склад	10,9																									10,9
А4		Итого по 1 этажу	16,1																									16,1
А4		Итого по этажам А4	16,1																									16,1
27.02.2017																												

Стр. 18

Экспликация  
помещения здания, расположенного: Челябинск, ул. Худякова, 10

Стр. 18

Договор №	Датум	Наименование помещения	Площадь, кв. м	Виды помещений (по классификации СНиП 2.08.01-89)																			Итого по строению	Итого по объекту				
				Жилая	Общественная	Производственная	Складские	Бассейны	Транспортные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные	Специальные							
27.02.2017																												
А5	1	36 Склад	14,8																									14,8
А5	1	37 Склад	1,3																									1,3
А5	1	38 Санитарно-техническое	1,5																									1,5
А5	1	37 Кабинет	3,0																									3,0
А5	1	38 Коридор	7,4																									7,4
А5	1	39 Склад	15,2																									15,2
А5		Итого по 1 этажу	45,4																									39,2 13,2
А5		Итого по этажам А5	45,4																									39,2 13,2
А, А1, А4, А5, А7		Итого по этажам А, А1, А4, А5, А7	8824,8																									2286,4 444,8 236,8 30,3 1875,8 1891,1 117,0 32,0



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**Челябинская область**

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

**Челябинское управление**

(наименование филиала, управления)

Район

Город (пос.)

Район в городе

**Челябинск**

**Центральный**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ  
НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ**

Местоположение: ул. Худякова, 10

Адрес: ул. Худякова, 10

**Нежилое здание (административное)**

(наименование нежилого здания или строения по присвоенной классификации документам)

Литера

А, а

инвентарный номер	<b>29989</b>
словный номер	
кадастровый номер	
технический номер	

особые отметки: Изменение площади за счет монтажа и демонтажа перегородок;

изменения методики подсчета лестничных клеток.

лит А пристроены Лит А1, А2, А3, А4, А5, А6.

Паспорт составлен по состоянию на 6 октября 2008

стр.

Сведения о правообладателях

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для граждан -Ф. И. О, для юридических лиц - наименование по Уставу, Положению	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля в праве собственности	Подпись лица, внесшего запись

стр. 3

**Сведения о правообладателях**

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для граждан -Ф, И, О, для юридических лиц - наименование по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля в праве собственности	Подпись лица, внесшего запись

Ли  
ри  
  
А  
а  
  
ли  
ри  
А  
  
а

стр. 4

**Общие сведения о нежилом здании**

Этаж	Регистровый номер	Наименование (по правоустанавливающим документам)	Назначение	Фактическое использование	Число этажей	Подземная этажность	Год ввода в эксплуатацию
A		Нежилое здание (административное)	административное	склады, кабинеты, бытовые помещения	5	1	
a		--	--	тамбур	0	1	

**Экспликация площади земельного участка, кв. м.**

Площадь участка		Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	зачищенная	под зелеными насаждениями	
		1315			

**Исчисление площадей и объемов зданий (их частей)**

Этаж	Наименование зданий (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м <sup>2</sup> )	Высота, длина (м)	Объем (м <sup>3</sup> )
A	Нежилое здание (административное)	под	$12.63*20.4+3.3*6.7+25.14*2.92+66.77*12.71+18.34*1.62-0.26*7.7$	1832,9	3,20	5865
	--	1	$14.38*30.69+13.44*24.84+6.7*2.57+5.47*12.71+14.48*18.1+6.1*12.63+4.96*0.26+25.14*26.92-33.53*25.14+6.4*6.3$	1075,0	3,25	3494
	--	1	$33.53*25.14-6.4*6.3$	802,6	4,11	3299
	--	1	$12.65*20.85$	263,8	3,95	1042
	--	2-5	$48.55*12.6+6.6*3.3$	633,5	12,95	8204
	--	тех этаж	$48.55*12.6+6.6*3.3$	633,5	2,73	1729
a	--	под	$6.23*2.9$	18,1	2,13	39
	спуск в подвал		$6.98*1.42$	9,9		

стр. 5

**Исчисление площадей и объемов зданий (их частей), сооружений**

	спуск в подвал	$6.4 \times 1.57$	10,0		
	приямки	$12.1 \times 1.2 + 0.92 \times 1.93 + 1.4 \times 2.2$	19,4		
	площадка	$17.5 \times 2.57 + 18 \times 1.45 + 5.47 \times 3.3 + 24.12 \times 1.45$	124,1		
	крыльца	$6.41 \times 1.56 + 11.95 \times 1.89 + 6.55 \times 1.89 + 3.01 \times 3.85$	56,6		
	вентиляционный столб	$0.95 \times 1.69$	1,6		
		Застроенная площадь :	1314,7		
		Съемочная площадь :	6315,1		

**Исчисление площадей и объемов нежилых помещений**

Литте- ра	Номер помещения	Наименование помещения	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м <sup>2</sup> )	Высота (м)	Объем (м <sup>3</sup> )



Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей

стр. 6

Литера А Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_ Число этажей 5 Группа капитальности 1  
 Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Сборник \_\_\_\_\_ Таблица \_\_\_\_\_  
 реконструкции \_\_\_\_\_ Год капитального ремонта \_\_\_\_\_ 28 из 93

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице %	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивного элемента %	Износ в %	Средневзвешенный % износа
Фундаменты	железобетонные блоки	хорошее	3	1,00	3,0	15	0,5
Наружные стены, т= 55 см	кирпич	хорошее	27	1,00	27,0	15	4,1
Перегородки	кирпич	хорошее					
Перегородки	чердачно-е	железобетонные плиты	11	1,00	11,0	20	2,2
	междутра-ное	железобетонные плиты					
Крыша	плоская, рулонная на битумной мастике	одиночные мелкие повреждения кровли	5	1,00	5,0	30	1,5
Полы	бетонные, линолеум, кафель, мраморная крошка	хорошее	8	1,00	8,0	20	1,6
Проемы	оконные	двойные	6	1,00	6,0	20	1,2
	дверные	филенчатые, металлические					
Отделочные работы	внутрен-ная	штукатурено, побелено, кафель, обои, стеновые панели	5	1,00	5,0	20	1,0
	наружная						
Светильники и электротехнические устройства	от ТЭЦ		20		20,0	30	6,0
	водопровод	центральный					
	канализация	центральный					
	гор. водоснабж.	центральный					
	электроосвещ-е	скрытая проводка					
	радио						
	телефон	открытая проводка					
	ванты						
	лифты	пассажирский, грузовой					
	газоснаб-жение						
телевизи-онные							
Прочие работы			15	1,00	15,0	20	3,0
<b>Итого:</b>					<b>100,0</b>		<b>21,1</b>

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) × 100 / удельный вес (гр. 7) = **21**  
 % износа по состоянию на 6 октября 2008

**Техническое описание пристроек (неотапливаемых), веранд, террас и т.п.**

Литера	а	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Наименование	пристройка							
Сборник/таблица								
Наименование конструктивных элементов								
Фундаменты	бетонный	11	1,00	11,00				
Стены и перегородки	кирпичные	26	1,00	26,00		2		
Перекрытия	деревянные	4	1,00	4,00				
Крыша	металлическая	13	1,00	13,00				
Полы	бетонные	7	1,00	7,00				
Проемы	металлические	14	1,00	14,00				
Отделочные работы	побелено	18	1,00	18,00				
Электроосвещение	скрытая проводка	4	1,00	4,00				
Прочие работы		3	1,00	3,00				
Итого				100,00				
Процент износа	30							

Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Наименование								
Сборник/таблица								
Наименование конструктивных элементов								
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Наименование								
Сборник/таблица								
Наименование конструктивных элементов								
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								



**Ограждения и сооружения (замошения) на участке**

в ценах 1969 г.

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (м <sup>2</sup> ), объем (м <sup>3</sup> )	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Измеритель по таблице	Поправка на климат. район	Стоимость после применения поправки	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
			длина (м)	ширина (м)										
<b>Итого</b>												<b>0</b>	<b>0</b>	

**Общая стоимость (в руб.)**

в ценах 1969 г.

	Восстановительная стоимость, руб.	Действительная стоимость, руб.
Здания и его части	798396	630682
Служебные постройки		
Сооружения		
<b>Всего</b>	<b>798396</b>	<b>630682</b>

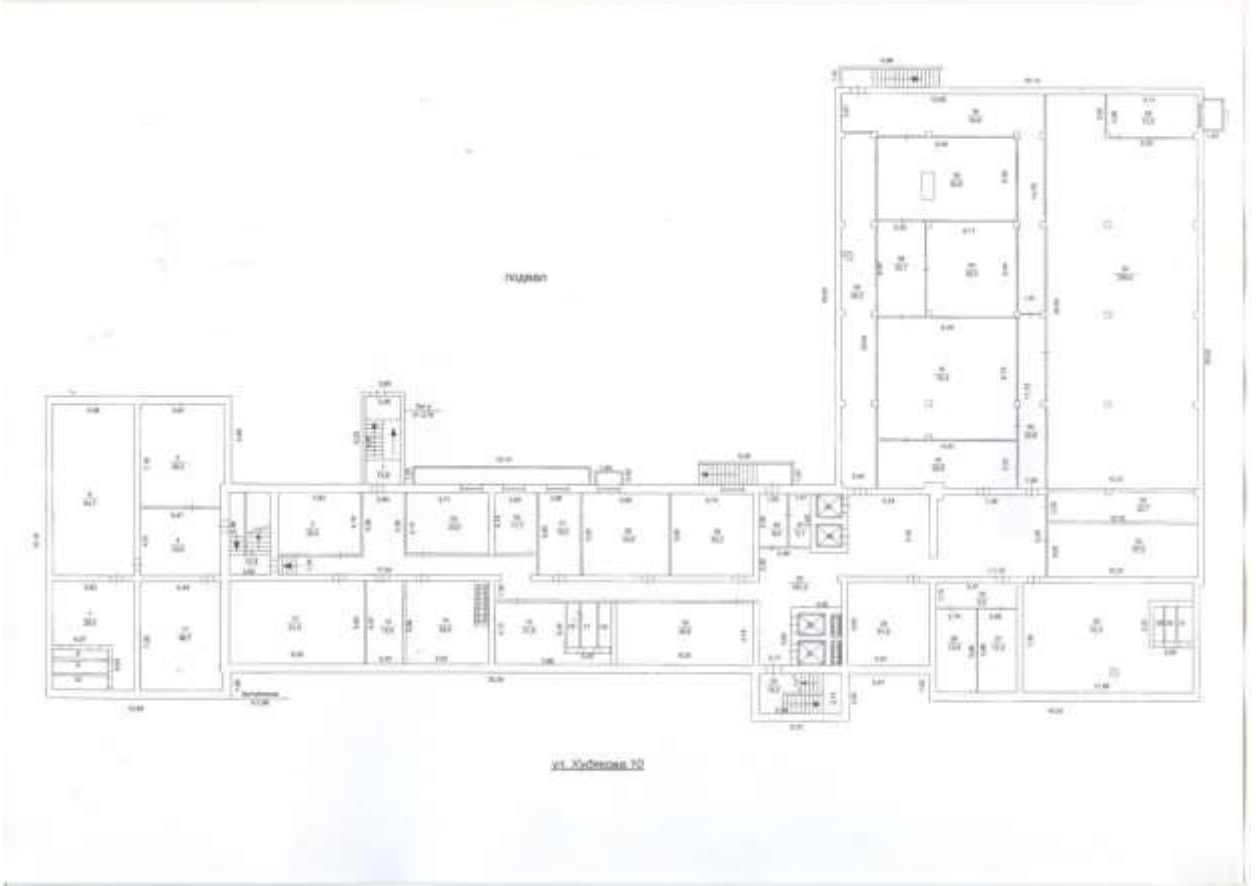
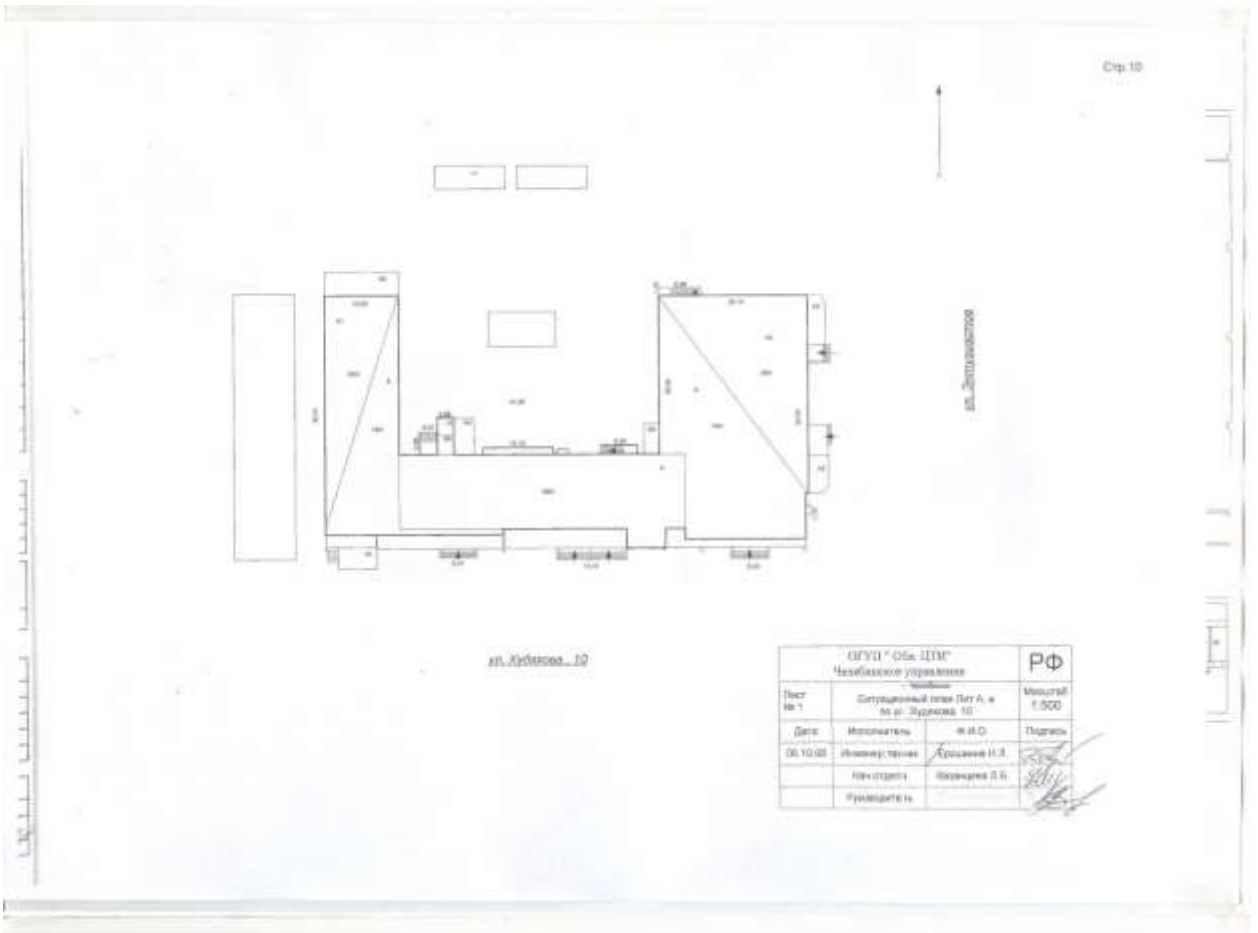
Остаточная балансовая стоимость, руб в ценах _____ г.	Полная балансовая стоимость, руб в ценах _____ г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах _____ г.

**Опись (содержание) технического паспорта**

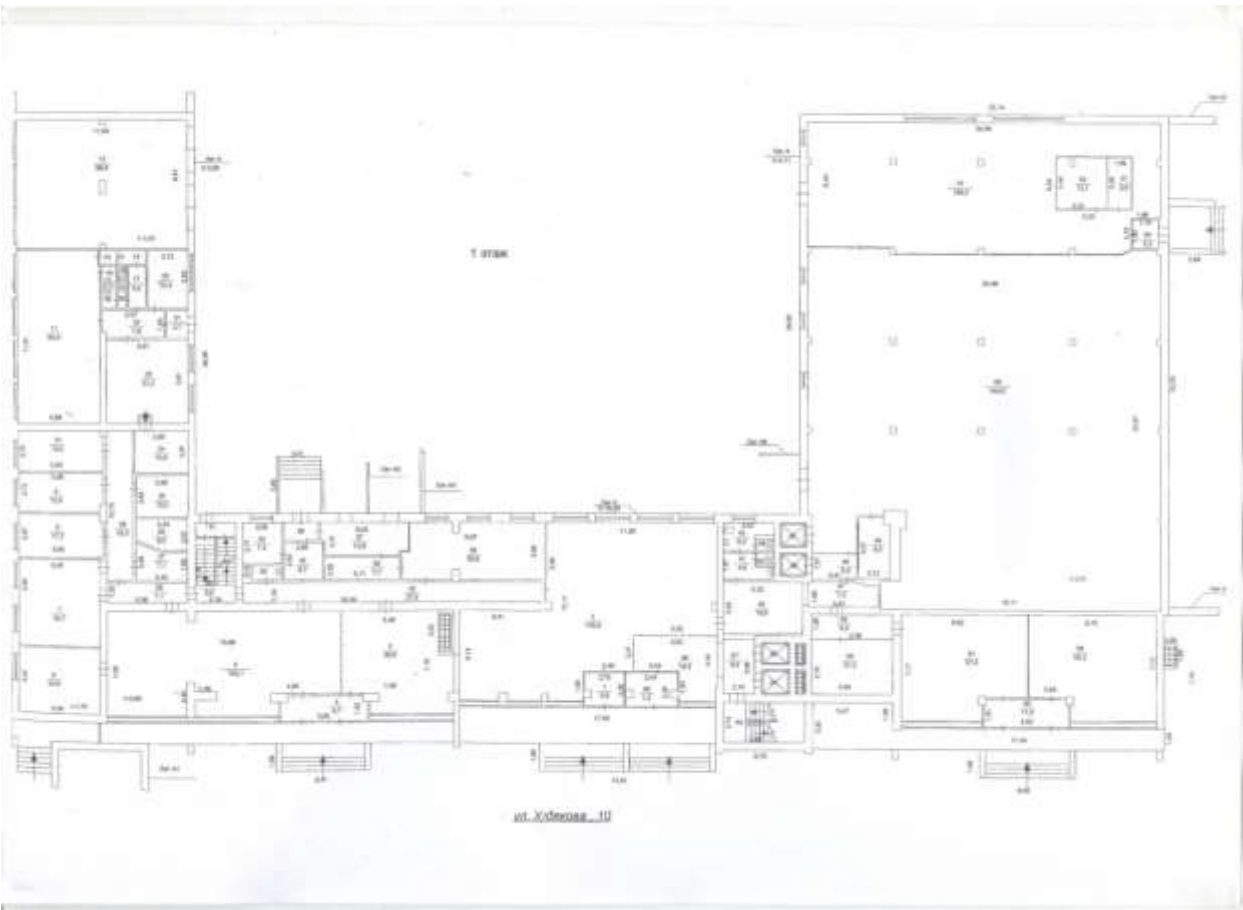
№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	<i>Технический паспорт</i>		9	
2	<i>Схема земельного участка</i>	<i>1:500</i>	1	
3	<i>Поземельный план</i>	<i>1:200</i>	7	
4	<i>„ Экспликация</i>		6	

**Отметка об обследовании**

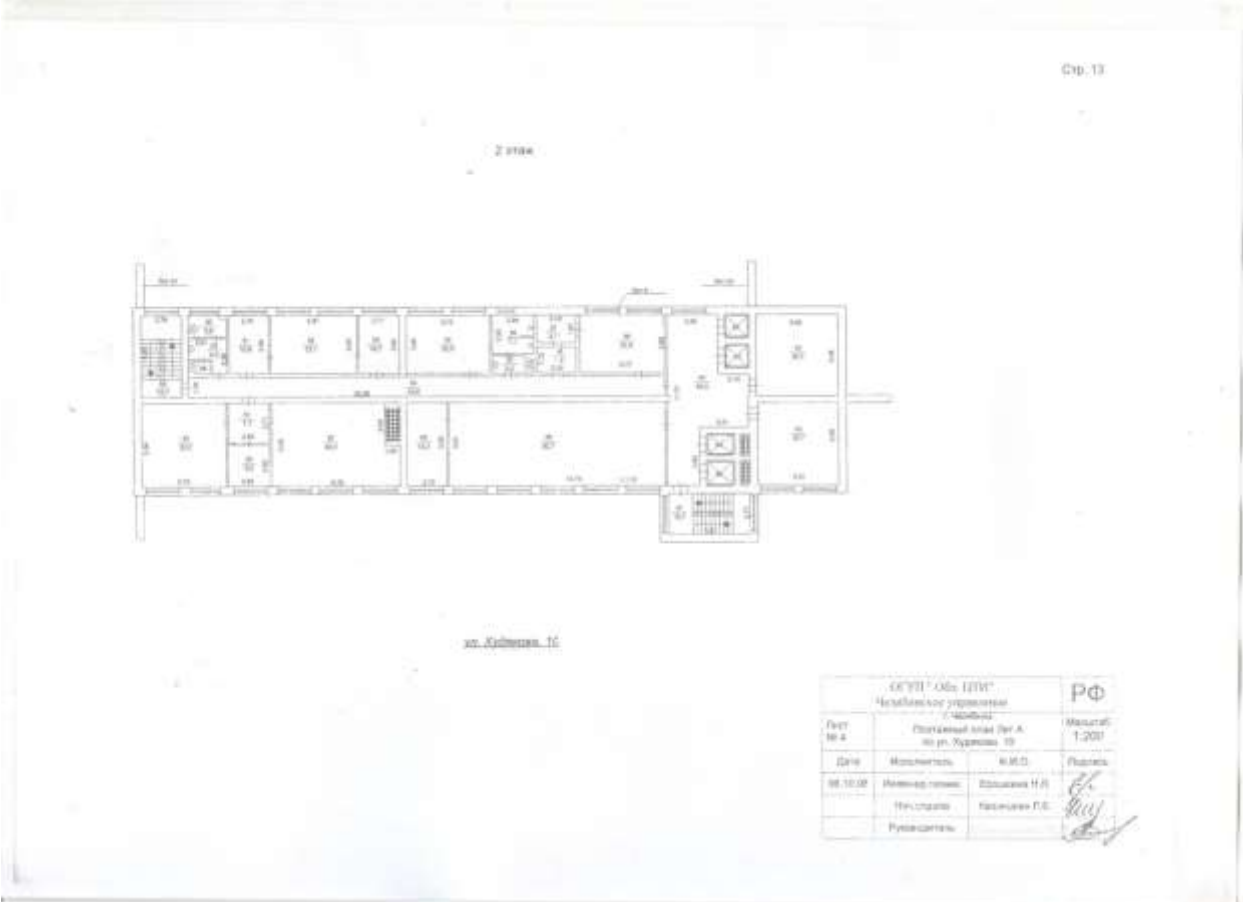
Дата обследования	Исполнил		Проверил		Руководитель филиала, управления	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
6 октября 2008	Ерошкина Н.Л.		Казанцева Л.Б.			







Стр. 13



3 этаж



ул. Худькова, 10

ООУП "ОБЪ. ЦИП"			РФ
Частное учреждение			
Лист №	Проектный план №1 А, 3-й эт. Худькова, 10		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
08.10.08	Иванова Т.С.	Борисова И.Б.	<i>[Signature]</i>
	Начертание	Выполнение Л.Б.	
	Проектировщик		

Стр. 10

4 этаж



ул. Худькова, 10

ООУП "ОБЪ. ЦИП"			РФ
Частное учреждение			
Лист №	Проектный план №1 А, 4-й эт. Худькова, 10		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
08.10.08	Иванова Т.С.	Борисова И.Б.	<i>[Signature]</i>
	Начертание	Выполнение Л.Б.	
	Проектировщик		

Стр. 16

5 этаж



ул. Худякова, 10

ООО "ОБЪ.ЭЭП"			ПО
Челябинское отделение г. Челябинск			
Лист № 2	Плановый этаж ЛЭП А ул. Худякова, 10		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	В.И.С.	Лидер <i>[Signature]</i> Руководитель
08.10.08	Исполнитель	Ершова И.С.	
	Нап. отдела	Кавалева Л.Б.	
	Руководитель		

технический этаж



ул. Худякова, 10

ООО "ОБЪ.ЭЭП"			ПО
Челябинское отделение г. Челябинск			
Лист № 2	Плановый этаж ЛЭП А ул. Худякова, 10		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	В.И.С.	Лидер <i>[Signature]</i> Руководитель
08.10.08	Исполнитель	Ершова И.С.	
	Нап. отдела	Кавалева Л.Б.	
	Руководитель		

Информация о выполнении работ по реконструкции объектов в городе Челябинске

г. Челябинск

гг. Январь, 10

стр. 18

№	Дата заявки и литеры	№ заявки	№ заявки по плану объекта	Назначение строительства	в		в		в		в		в		в		в		в		в		в	в					
					млн руб.	тыс руб.	млн руб.	тыс руб.	млн руб.	тыс руб.	млн руб.	тыс руб.	млн руб.	тыс руб.	млн руб.	тыс руб.	млн руб.	тыс руб.	млн руб.	тыс руб.	млн руб.	тыс руб.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
1	1	1	1	1	14,0		22,5		22,5		14,0																		
2	2	2	2	2	22,5		13,5		13,5		22,5																		
3	3	3	3	3	13,5		22,5		22,5		13,5																		
4	4	4	4	4	42,9		42,9		42,9		42,9																		
5	5	5	5	5	84,7		84,7		84,7		84,7																		
6	6	6	6	6	29,0		29,0		29,0		29,0																		
7	7	7	7	7	2,0		2,0		2,0		2,0																		
8	8	8	8	8	2,8		2,8		2,8		2,8																		
9	9	9	9	9	2,8		2,8		2,8		2,8																		
10	10	10	10	10	1,1		1,1		1,1		1,1																		
11	11	11	11	11	28,7		28,7		28,7		28,7																		
12	12	12	12	12	51,5		51,5		51,5		51,5																		
13	13	13	13	13	13,5		13,5		13,5		13,5																		
14	14	14	14	14	28,6		28,6		28,6		28,6																		
15	15	15	15	15	21,9		21,9		21,9		21,9																		
16	16	16	16	16	2,4		2,4		2,4		2,4																		
17	17	17	17	17	2,6		2,6		2,6		2,6																		
18	18	18	18	18	2,4		2,4		2,4		2,4																		
19	19	19	19	19	25,0		25,0		25,0		25,0																		
20	20	20	20	20	16,2		16,2		16,2		16,2																		
21	21	21	21	21	2,8		2,8		2,8		2,8																		
22	22	22	22	22	2,8		2,8		2,8		2,8																		
23	23	23	23	23	181,3		181,3		181,3		181,3																		
24	24	24	24	24	31,6		31,6		31,6		31,6																		
25	25	25	25	25	0,5		0,5		0,5		0,5																		
26	26	26	26	26	18,8		18,8		18,8		18,8																		
27	27	27	27	27	13,2		13,2		13,2		13,2																		
28	28	28	28	28	75,4		75,4		75,4		75,4																		
29	29	29	29	29	1,7		1,7		1,7		1,7																		
30	30	30	30	30	1,8		1,8		1,8		1,8																		
31	31	31	31	31	2,6		2,6		2,6		2,6																		
32	32	32	32	32	27,3		27,3		27,3		27,3																		
33	33	33	33	33	20,7		20,7		20,7		20,7																		
34	34	34	34	34	164,5		164,5		164,5		164,5																		
35	35	35	35	35	17,2		17,2		17,2		17,2																		
36	36	36	36	36	80,8		80,8		80,8		80,8																		
37	37	37	37	37	30,2		30,2		30,2		30,2																		
38	38	38	38	38	60,6		60,6		60,6		60,6																		
39	39	39	39	39	20,7		20,7		20,7		20,7																		
40	40	40	40	40	19,3		19,3		19,3		19,3																		
41	41	41	41	41	78,4		78,4		78,4		78,4																		
42	42	42	42	42	29,2		29,2		29,2		29,2																		
43	43	43	43	43	20,8		20,8		20,8		20,8																		
44	44	44	44	44	90,0		90,0		90,0		90,0																		
45	45	45	45	45	2,2		2,2		2,2		2,2																		
46	46	46	46	46	2,2		2,2		2,2		2,2																		

полочный дизайн, расположенного в городе Челябинске

ул. Худякова, 10

Эскизные

стр. 19

Таблица по журналу «Стеновые перегородки»

№ п/п	Дата записи и литеры	Этаж	№ Номер конструкции	№ Номер по плану объекта	Назначение перегородки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Материал		Средняя высота, м	Транспортная масса, кг	Количество элементов	Объем, м <sup>3</sup>	Удельная масса, кг/м <sup>3</sup>	Нормативная стоимость, руб.	Линейная стоимость, руб./п.м.	Высота перегородки (по внутреннему объему), м	Примечание
							Основная	Вспомогательная									
1	А	1	1	1	Табур	3,8											
2	А	1	2	2	Табур	14,5											
3	А	1	3	3	Табур	4,5											
4	А	1	4	4	Табур	8,7											
5	А	1	5	5	Табур	10,1											
6	А	1	6	6	Табур	2,4											
7	А	1	7	7	Табур	2,7											
8	А	1	8	8	Табур	17,2											
9	А	1	9	9	Табур	5,5											
10	А	1	10	10	Табур	18,9											
11	А	1	11	11	Табур	6,5											
12	А	1	12	12	Табур	9,2											
13	А	1	13	13	Табур	8,8											
14	А	1	14	14	Табур	1,2											
15	А	1	15	15	Табур	1,2											
16	А	1	16	16	Табур	0,8											
17	А	1	17	17	Табур	3,4											
18	А	1	18	18	Табур	0,4											
19	А	1	19	19	Табур	1,5											
20	А	1	20	20	Табур	7,4											
21	А	1	21	21	Табур	2,7											
22	А	1	22	22	Табур	10,4											
23	А	1	23	23	Табур	3,2											
24	А	1	24	24	Табур	10,5											
25	А	1	25	25	Табур	10,5											
26	А	1	26	26	Табур	8,5											
27	А	1	27	27	Табур	7,1											
28	А	1	28	28	Табур	16,3											
29	А	1	29	29	Табур	7,1											
30	А	1	30	30	Табур	8,0											
31	А	1	31	31	Табур	2,4											
32	А	1	32	32	Табур	11,1											
33	А	1	33	33	Табур	10,5											
34	А	1	34	34	Табур	7,3											
35	А	1	35	35	Табур	8,1											
36	А	1	36	36	Табур	2,8											
37	А	1	37	37	Табур	12,8											
38	А	1	38	38	Табур	2,9											
39	А	1	39	39	Табур	2,9											



Объект: «Оформление двора, расположенного в городе Челябинске»

Ул. Курчатова, 10

Экспликация

стр. 20

Дата записи и литеры	Этаж	Номер помещения	Поверх по плану объекта	Имя помещения	Общая площадь, м <sup>2</sup>		Жилая		Торговая		Производственная		Складская		Емкостная		Транспортная		Административная		Служебная		Резервная		Прочие		Самостоятельно расположенная площадь, м <sup>2</sup>	Высота помещений (по внутреннему отделочному уровню), м	Полное наименование								
					всего	в том числе	в основной	в вспомогательной	в основной	в вспомогательной	в основной	в вспомогательной	в основной	в вспомогательной	в основной	в вспомогательной	в основной	в вспомогательной	в основной	в вспомогательной	в основной	в вспомогательной	в основной	в вспомогательной	в основной	в вспомогательной											
08.12.2009	1	38	коридор	7,7	7,7																							2,80	1,00	Жилая							
А	1	39	коридор	33,6	33,6																									2,80	1,00	Жилая					
		40	коридор	18,6	18,6																												2,80	1,00	Жилая		
		41	жилая комната	4,6	4,6																													2,80	1,00	Жилая	
		42	кухня	1,1	1,1																													2,80	1,00	Жилая	
		43	ванная комната	2,9	2,9																													2,80	1,00	Жилая	
		44	спальня	1,0	1,0																													2,80	1,00	Жилая	
		45	спальня	2,2	2,2																													2,80	1,00	Жилая	
		46	спальня	2,3	2,3																													2,80	1,00	Жилая	
		47	спальня	7,0	7,0																													2,80	1,00	Жилая	
		48	коридор	3,4	3,4																													2,80	1,00	Жилая	
		49	ванная комната	3,3	3,3																														2,80	1,00	Жилая
		50	коридор	244,0	244,0																													2,80	1,00	Жилая	
		51	коридор	188,2	188,2																														2,80	1,00	Жилая
		52	коридор	12,1	12,1																														2,80	1,00	Жилая
		53	подъезд	5,8	5,8																														2,80	1,00	Жилая
54	подъезд	3,3	3,3																														2,80	1,00	Жилая		
55	коридор	38,5	38,5																														2,80	1,00	Жилая		
56	коридор	11,0	11,0																														2,80	1,00	Жилая		
57	коридор	52,4	52,4																														2,80	1,00	Жилая		
58	коридор	8,3	8,3																														2,80	1,00	Жилая		
59	коридор	21,0	21,0																														2,80	1,00	Жилая		
60	подъезд	2,7	2,7																														2,80	1,00	Жилая		
61	подъезд	2,6	2,6																														2,80	1,00	Жилая		
62	подъезд	2,6	2,6																														2,80	1,00	Жилая		
63	подъезд	6,9	6,9																														2,80	1,00	Жилая		
64	подъезд	19,3	19,3																														2,80	1,00	Жилая		
65	подъезд	7,4	7,4																														2,80	1,00	Жилая		
Итого по 1 этажу лит. А					1320,3																												2,80	1,00	Жилая		
Итого по объекту					1320,3	283,2	93,6	147,3	69,3																									2,80	1,00	Жилая	







Омский филиал, расположенного в городе Челябинске

УЛ. Худякова, 19

Заголовок

стр. 23

А	Наименование помещений				Промышленность и торговля в многоквартирных домах в многоквартирных домах																				Всего по плану лит. А	Примечание																											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24			25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37														
																																								Класс	Требов.	Прочие	Средств	Высота	Габариты	Адрес	Обл.	Удоб.	Натур.	Решет.	Вентиляц.	Фундамент	Функцион.
Дата записи в книгу	Этаж	Номер помещения	Номер по плану объекта	Итого по 2 этажам лит. А	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1	20.1										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39															



Публичное акционерное общество «Ростелеком»

МАКРОРЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ «УРАЛ»

ЧЕЛЯБИНСКИЙ ФИЛИАЛ

ул. Воровского, 71, г. Челябинск,  
Россия, 454048  
тел. (351) 266-26-09, факс (351) 266-67-04  
e-mail [dispret@ural.rt.ru](mailto:dispret@ural.rt.ru), [www.ural.rt.ru](http://www.ural.rt.ru)

17.12.2018 № 0504.05/7711-18

На № от

Руководителю ООО «Активстрой»

ул. Худякова, д. 10, г. Челябинск,  
454048

О проведении ремонтных работ  
овощехранилища

На балансе ПАО «Ростелеком» числится нежилое помещение – овощехранилище (далее - Объект), расположенное по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Худякова, д. 10, общей площадью 251,8 кв.м.

На основании данных из ЕГРН над овощехранилищем построено нежилое здание площадью 239,7 кв.м. принадлежащее ООО «Активстрой».

Строительство над Объектом двухэтажного здания привело к аварийному состоянию Объекта.

Являясь долевым собственником Объекта ОАО «Роспечать» заключил договор с ЗАО «ЭксПро Инженеринг» на проведение экспертизы по возможной дальнейшей эксплуатации объекта (копия заключения прилагается).

Предоставленное ЗАО «ЭксПро Инженеринг» заключение подтвердило невозможность дальнейшей эксплуатации Объекта.

На основании изложенного просим провести ремонтные работы Объекта в срок до 01.02.2018 г.

С целью поддержания взаимодействия просим предоставить контактную информацию по лицам ответственным за проведение ремонтных работ.

Приложение: на 33 л. в 1 экз.

С уважением,


**Начальник административно-  
хозяйственного управления**

**Ю.И. Канафина**

Светлана Владимировна Жигулёва  
(351) 239-96-35



УТВЕРЖДАЮ:  
Начальник ГТС

  
В.С. Пиневи́ч

УТВЕРЖДАЮ: Начальник предпр.  
"Совзпечать" А.М. Симоненко

**ПРОТОКОЛ**

Совместного совещания по строительству  
овощехранилища по ул. Верхнеуральской.

Присутствовали: Начальник предпр. "Совзпечать" А.М. Симоненко  
Председатель профкома Э.Н. Трушина  
Зам. начальника ГТС Э.Ф. Расстригин  
Председатель профкома ГТС Т.М. Лапенкова  
Инженер ОКС ГТС И.Г. Дандикова

Рассмотрев представленные материалы на строительство  
овощехранилища на 104 места совещание решило:

1. Заказчиком по строительству овощехранилища выступает ГТС
2. Заказчик проводит проектирование, согласование проекта и отвод участка под строительство.
3. Финансирование объекта проводят совместно ГТС и "Совзпечать" по 50 % от фактической стоимости строительства.
4. Обеспечение строительства материалами возлагается соответственно на ГТС и "Совзпечать"
5. Распределение ячеек в овощехранилище по 50% ГТС и "Совзпечати".

Подписи: А.М. Симоненко  
Э.Н. Трушина  
Э.Ф. Расстригин  
Т.М. Лапенкова  
И.Г. Дандикова



5.02.51-2

3576 26-195

ЧЕЛЯБИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ТРУДА  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Копия:

РЕШЕНИЕ

от 10 мая 1977 г.  
№ 138-5  
г. Челябинск

продлении срока действия  
решения горисполкома № 316-9  
от 7.10.1969 г.

Исполнительный комитет городского Совета депут.

Е Ш А Е Т :

1. Продлить срок действия решения горисполкома от 10.10.1969 г. "Об отводе земельного участка площадью 0,9 га в Центральном районе по северной стороне ул. Худякова для строительства производственного здания".
2. Обязать заказчика:
  - а) оформить отвод земельного участка и заключить договор на постоянное землепользование в гор.отделе архитектуры;
  - б) разработать проект производственного здания и представить на согласование в гор.отдел архитектуры;
  - в) благоустроить подъезд и озеленить отведенный участок.
3. Предупредить застройщика, что в случае неосвоения участка в течение двух лет, данное решение утратит силу.

грудящихся

№ 9 от  
земельного  
стороне  
обеспечать".

договор на пос-

печатать" и

ок.

земельного

Председатель исполкома  
Секретарь исполкома

Н. Лукашевич  
А. Ф. Бутузов

Копия верна:

*Лук*

**ОТКРЫТОЕ  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«СВЯЗЬИНФОРМ»  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(ОАО «Челябинсксвязьинформ»)  
454000, г. Челябинск, ул. Кирова, 161  
телефон 66-26-09, факс 66-67-04  
E-mail: [dispec@chelpitt.ru](mailto:dispec@chelpitt.ru)  
Internet: <http://www.chel.su/rus>  
*14.09.2001 № 1908*

Генеральному директору  
ОАО «Роспечать»  
Челябинской области  
А.М. Симоненко

454048, г. Челябинск,  
ул. Худякова, 10

На № 2/574 от 01.08.2001г.

Уважаемый Анатолий Максимович !

ОАО «Челябинсксвязьинформ» рассмотрело Ваше обращение по поводу продажи овощехранилища и сообщает следующее.

В соответствии с соглашением от 10.12.1996г., заключенным между ОАО «Челябинсксвязьинформ» и АООТ «Роспечать» о передаче на баланс 1/2 доли овощехранилища, и учитывая участие Вашей организации в финансировании строительства овощехранилища в размере 50 % от фактической стоимости строительства, что подтверждается протоколом совместного совещания по строительству овощехранилища, утвержденного начальником ГТС Пиневичем В.С. (филиал ОАО «Челябинсксвязьинформ») и начальником предприятия «Союзпечать» Симоненко А.М. и платежными поручениями № 1508 от 10.12.1992. на сумму 1000514 рублей, № 1372 от 23.11.1992. на сумму 400000 рублей, № 967 от 08.09.1992. на сумму 550000 рублей, АООТ «Роспечать» была передана 1/2 доля овощехранилища, расположенного по ул. Верхнеуральской в г. Челябинске. Принимая во внимание, что АООТ «Роспечать» стало владельцем части овощехранилища на возмездных основаниях, можно сделать вывод о том, что оно стало собственником этого имущества. В соответствии со ст. 6 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право, возникшее до момента вступления в силу указанного закона, может быть зарегистрировано по желанию его обладателя.

Генеральный директор  
ОАО «Челябинсксвязьинформ»

А.Я. Уфимкин

Армянинова Н.Н.  
78-11-77

ОАО «Роспечать»  
Челябинской области  
Вх. № *1968*  
от *18* \* *09* 200*1*г.