РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
ООО НЕЗАВИСИМАЯ ПАЛАТА ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ
456780, Челябинская обл., г. Озерск, пр. Ленина, 44-8, тел./ факс: (351 30) 2-85-69, e-mail: Ozerskozenka@yandex.ru,
ОГРН 1147413002098, ИНН 7413020594, КПП 741301001, ОКВЭД 67.20.2, р/с 408 028 105 610 300 005 40 в банке филиал "Маяк" ОАО "УБРиР" г. Озёрск, К/счет 301 018 103 000 000 009 30, БИК 047512930

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 110219-1

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №1 (ЛИТЕР И), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. ЧЕЛЯБИНСК, ТРАКТ СВЕРДЛОВСКИЙ, 14-А

ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.02.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:
20.02.2019 г.

ЗАКАЗЧИК:
Ликвидационная комиссия
МУП «Мемориал Сервис»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
Отдел оценки НПОиЭ

г. Челябинск, 2019 г.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
ООО "Независимая Палата Оценки и Экспертизы"
456780, Челябинская обл., г. Озерск, адрес: пр. Ленина, 44-8, тел./ факс: (351 30) 2-85-69, e-mail: Ozerskozenka@yandex.ru,
ОГРН 1147413002098, ИНН 7413020594, КПП 741301001, ОКВЭД 67.20.2, р/с 408 028 105 610 300 005 40 в банке филиал "Маяк" ОАО "УБРиР" г. Озёрск, К/счет 301 018 103 000 000 009 30, БИК 047512930

Исх. № 110219-1 от 20.02.2019 г.

Председателю ликвидационной
комиссии МУП «Мемориал-Сервис»

Мубаракшину А.А.

Уважаемый Антон Андреевич,

на основании договора № 110219-1 от 11.02.2019 г. Оценщики «Независимой палаты оценки и экспертизы» выполнили работу по определению рыночной стоимости нежилого помещения № 1, расположенного по адресу: РФ, г. Челябинск, тракт Свердловский, 14-а, по заявке ликвидационной комиссии Муниципального унитарного предприятия «Мемориал-Сервис» (МУП «Мемориал-Сервис».

Результаты расчетов и анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом сделанных допущений, округления, ограничительных условий с НДС по состоянию на 11.02.2019 г. составила:

5 100 000,00 руб.
(Пять миллионов сто тысяч руб.)

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования, расчеты, а также выводы, сделанные, исходя из опыта и профессиональных знаний, которые отражены в соответствующей главе настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, но только в связи с полным его текстом. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также сделанные допущения и ограничительные условия.

Данное письмо не является отчетом об оценке и только предваряет его содержание.

В случае возникновения вопросов по результатам оценки обращайтесь по телефону: (351 30) 2-85-69.

Благодарю за возможность оказать Вам услуги.

Директор ООО «НПО и Э»

Действительный член Российского общества оценщиков

Судебно-экономический эксперт

Оценщик первой категории

Журихин В.Б.

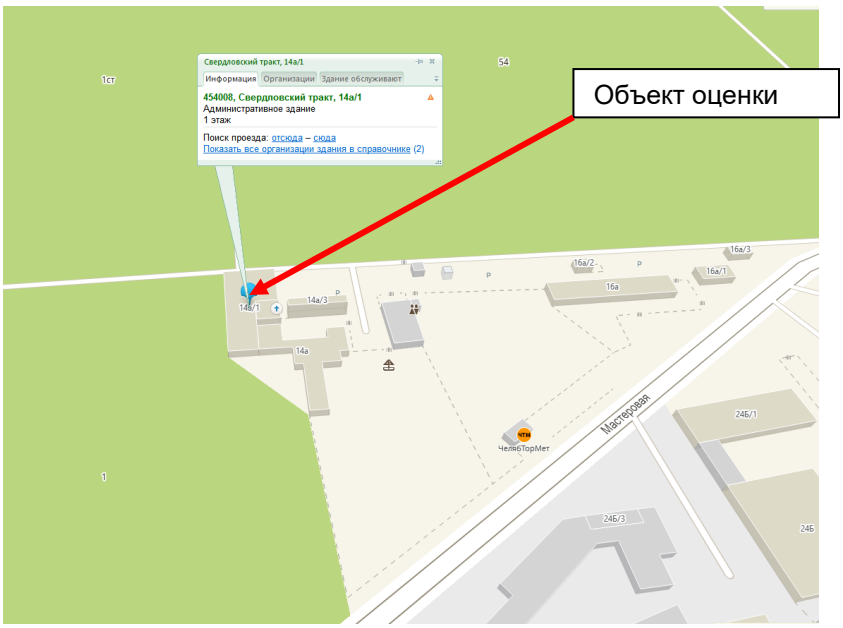
ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Объект оценки

На основании договора № 110219-1 от 11.02.2019 г. определению рыночной стоимости подлежит объект недвижимости –

нежилое помещение № 1, расположенное по адресу: РФ, г. Челябинск, тракт Свердловский, 14-а, в административном здании Успенского кладбища, по заявке ликвидационной комиссии МУП «Мемориал-Сервис».



Сведения об объекте оценки достаточны для идентификации, представлен Технический паспорт ОГУП «Обл. ЦТИ» Челябинского управления, Распоряжение № 14974 от 29.12.2018 г. администрации города Челябинска о создании ликвидационной комиссии МУП «Мемориал-Сервис», Выписка из ЕГРН кадастровый номер 74:36:0705001:51 от 10.08.2018 г. (см. Приложение).

1.2. Имущественные права на объект оценки

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Право собственности включает:

- право распоряжения собственностью. Это право на использования вещи или блага, на передачу этого права другому собственнику;
- право владения собственностью. Это закрепляемое и охраняемое на законодательном уровне право физического обладания вещью или благом;
- право пользования собственностью. Это закрепляемое и охраняемое на законодательном уровне право использования вещи или блага для хозяйственной деятельности или удовлетворения личных потребностей и нужд.

Совмещение экономической и юридической сущности собственности и составляет ее современное понимание. Отношения владения, использования и распоряжения собственностью без юридического закрепления носили бы хаотический характер. А без экономического содержания юридическое закрепление права собственности не имело бы значения.

Для определения момента прекращения права собственности на недвижимое имущество следует руководствоваться п. 1 ст. 235 ГК РФ, согласно которому право собственности прекратится при отчуждении собственником данного имущества в пользу другого лица либо с момента регистрации решения о прекращении права собственности.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права. Пунктом 2 ст. 8 ГК РФ также установлено, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Государственная регистрация является единственным доказательством наличия зарегистрированного права.

Таким образом, право собственности на объект недвижимости прекратится в тот момент, когда указанное право возникнет у нового владельца.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка исходит из определения объектов гражданских прав (ст.128, 129, 130, 133 Гражданского Кодекса РФ в редакции на дату оценки).

Статья 128. Виды объектов гражданских прав

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Статья 129. Оборотоспособность объектов гражданских прав

1. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте.

2. Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению.

3. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Статья 130. Недвижимые и движимые вещи

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

2.Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Статья 133. Неделимые вещи

1. Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

2. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

3. Взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в том числе в целях продажи ее отдельно.

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении

оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

На основании предоставленных данных (см Приложение):

Технический паспорт ОГУП «Обл. ЦТИ» Челябинского управления,

Распоряжение № 14974 от 29.12.2018 г. администрации города Челябинска о создании ликвидационной комиссии МУП «Мемориал-Сервис»

Выписка из ЕГРН кадастровый номер 74:36:0705001:51 от 10.08.2018 г..

Объект оценки находится в собственности администрации города Челябинска. Правом ликвидировать унитарные предприятия наделена администрация региона. Если процедура не связана с несостоятельностью, поводом может служить низкая рентабельность, нерациональное использование доверенного имущества и площадей, достижение целей.

Ограничения (обременения): - не зарегистрированы.

Таким образом, под объектом оценки понимается объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Цель оценки

В понимании Оценщиков целью оценки является определение рыночной стоимости имущества для установления начальной цены продажи при проведении аукциона.

Результаты оценки и выполненные расчеты предоставляются в письменном виде в форме Отчета об оценке.

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки

Результаты оценки предполагается использовать для установления начальной цены продажи при проведении аукциона ликвидационной комиссией МУП «Мемориал-Сервис».

Другое использование может привести к неверному толкованию результатов оценки, к заблуждению и неверным выводам.

1.5. Вид стоимости

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Для целей Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последующими изменениями и дополнениями) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (в ред. Федеральных законов от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ)

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана

принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

(часть третья в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

(часть четвертая введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 360-ФЗ)

Под инвестиционной стоимостью понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

(часть пятая введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 360-ФЗ)

1.6. Дата оценки

Оценка производилась по состоянию на 11.02.2019 г.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с момента оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с момента составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Срок проведения оценки

Работа по оценке выполнялась в период с 11.02.2019 г. по 20.02.2019 г.

Настоящий отчет составлен в период с 11.02.2019 г. по 20.02.2019 г.

Дата составления отчёта (завершения работы над ним и подписания) - 20.02.2019 г.

1.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Дата проведения осмотра 11.02.2019 г. Объект оценки осматривался Оценщиками только визуально, никаких замеров, измерений, исследований и испытаний Оценщиками не производилось. Техническое состояние объекта оценки определялось Оценщиками, один из которых является судебным строительно-техническим экспертом.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. Стоимость работ изначально установлена договором в виде фиксированной суммы.

- В процессе выполнения работ по оценке и подготовке настоящего отчёта ни одно лицо, кроме упомянутых в отчете, не оказывало Оценщикам существенной помощи.

Объект оценки был лично осмотрен и идетифицирован Оценщиками, сделаны и включены в отчет фото помещений, входящих в состав объекта оценки.

- Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) не выявлена.
- Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускалось.
- При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных Оценщики воздерживались от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитывались при оценке если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
- Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику заказчиком, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, учитывлись при проведении оценки.
- Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению не производилось. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчете погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.

- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями следующих нормативно-правовых документов:

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1,2 (в последней редакции);
- Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями);

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 611 от 25.09.2014 г.;
- Свод Стандартов и Правил РОО 2015. Утвержден Советом РОО 23.12.2015 г. Протокол №07-Р;
- Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки СНМД РОО 04-090-2015
- Международные стандарты оценки (МСО);
- Европейские стандарты оценки (ЕСО).

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

Приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта и являются, по убеждению Оценщиков, достоверными и не содержащими ошибок.

1.8. Характеристики объекта оценки со ссылкой на документы, используемые Оценщиками и устанавливающие их количественные и качественные характеристики

Таблица 1.8.1.

№ п/п	Наименование	Общая полезная площадь, кв. м	Состояние	Правоустанавливающие документы и примечание
1	Объект недвижимости – нежилое помещение № 1, расположенное по адресу: РФ, г. Челябинск, тракт Свердловский, 14-а, в административном здании Успенского кладбища	200,00	Уловлетворительное	Технический паспорт ОГУП «Обл. ЦТИ» Челябинского управления, Распоряжение № 14974 от 29.12.2018 г. администрации города Челябинска о создании ликвидационной комиссии МУП «Мемориал-Сервис», Выписка из ЕГРН кадастровый номер 74:36:0705001:51 от 10.08.2018 г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка проводилась по следующим стандартам:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 611 от 25.09.2014 г.
- Свод Стандартов и Правил РОО 2015. Утвержден Советом РОО 23.12.2015 г. Протокол №07-Р;
- Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки СНМД РОО 04-090-2015;
- Свод Стандартов и Правил РОО 2015. Утвержден Советом РОО 23.12.2015 г. Протокол №07-Р;
- Международные стандарты оценки МСО;
- Европейские стандарты оценки (ЕСО).

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

2.1. Обоснование использования стандартов оценки:

Вышеперечисленные стандарты использовались в связи с тем, что по договору определялась рыночная стоимость недвижимого имущества.

Оценщики являются членами саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков», поэтому руководствовались Сводом Стандартов и Правил РОО 2015. Утвержден Советом РОО 23.12.2015 г. Протокол №07-Р.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщиков, рассматривалась как достоверная.
- Оценщики исходили из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Объекты оценки рассматриваются как свободные от каких-либо претензий и обременений, если иное не оговорено в Отчете.
- Оценщики не занимались измерениями физических параметров объектов оценки и их частей, все сведения, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные. Оценщики не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщики не имели возможности осмотра многих аналогов и ознакомления с их технической документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения восприятия текста.
- Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние объектов на дату оценки соответствовало их состоянию в моменты осмотра.
- Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть им обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
- Данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источники информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отдельных разделов или Отчета в целом для иных целей может привести к заблуждению и неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по проведению оценки и (или) подготовке Отчёта.
- Оценщики не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с его подготовкой, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами, и официального вызова суда.
- Приведенные в отчете величины стоимостей действительны лишь на дату оценки. Оценщики не несут ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величин стоимостей объектов оценки и их частей, если они не должны были предвидеть и учесть такие изменения в процессе выполнения оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

- Объект оценки был лично осмотрен и идетифицирован Оценщиками, сделаны и включены в отчет фото помещений и фасадов здания.
- Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) не выявлена.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитывались при оценке если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
- Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику заказчиком, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, учитывлись при проведении оценки.
- Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению не производилось. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчете погрешности (неопределенности), неможет свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.
- Все существенные материалы, использованные в процессе оценки (вне зависимости от того, включены они в состав Отчёта или нет), будут храниться в архиве Оценщиков три года.
- Оценщики сознательно стремились к минимизации объёма Отчёта. Его содержание представляется необходимым и достаточным для того, чтобы:

  -соответствовать требованиям, установленным нормативной базой, регулирующей оценочную деятельность;

  -быть понятным пользователям Отчёта и предоставить им всю существенную информацию, необходимую для понимания и проверки результатов оценки и способов их получения.
- Всё, что не представлялось необходимым для достижения выше названных целей, не включалось в состав Отчёта и Приложений.
- Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении Отчета в целом и отдельных его частей, в том числе, требование не снимать копий с Отчета любыми способами без их письменного согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам оценщики аналогично сохранят конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Срок конфиденциальности 3 года.
- Запрещается публикация Отчета целиком или по частям или публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков без их письменного согласия.
- Настоящие допущения и ограничительные условия не могут быть изменены или преобразованы.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Ликвидационная комиссия Муниципального унитарного предприятия «Мемориал-Сервис» (МУП «Мемориал-Сервис».
РФ, 454084, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 1А
ИНН/КПП 7447190594/744701001,
ОГРН 1117447006918 от 28.04.2011 г.,
БИК 047501779,
Р/сч. 407 028 107 900 000 255 65
в ПАО «Челябинвестбанк»,
Кор/сч. 301 018 104 000 000 007 79.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Брэнд:

Независимая Палата Оценки и Экспертизы

Журихин Валерий Борисович, паспорт 75 04 406130, выдан 19.01.2005 г. УВД г. Озерска Челябинской области.

ИНН 742206117057.

Зарегистрирован по адресу: 456780, г. Озерск, Челябинская обл., улица Набережная, 53-46.

Местонахождение по адресу: 456780, г. Озерск, Челябинская обл., проспект Ленина, 44-8.

Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включен в реестр членов РОО 07 декабря 2007 г., регистрационный № 001750; местонахождение РОО: 107078, Москва, 1-ый Басманный переулок, 2а.

Образование высшее техническое (Челябинский Политехнический Институт – Южно-Уральский государственный университет в 1981 г.). Диплом рег. № 351 ВСВ 0721822 от 12.06.1981 г.

Удостоверение о квалификации № 788 от 28.07.2000 г.

Диплом о профессиональной переподготовке рег. № 62, ПП № 448449 от 23.05.03 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» Рег. № 05 от 24.03.06 г.

Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» Рег. № 09-120-560 от 17.09.09 г.

Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» Рег. № 80-120-13-229 от 03.10.2012 г.

Удостоверение о повышении квалификации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Рег. № 80-120-15-436 от 09.11.2015 г.

Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000008-016 от 05.11.2013 г.

Диплом о профессиональной переподготовке рег. № 21, ПП-1 № 008242 от 25.02.09 г. по специальности судебно-экономический эксперт по оценке стоимости недвижимого имущества и земельных участков.

Диплом о профессиональной переподготовке рег. № 4, ПП-1 № 003175 от 25.02.09 г. по специальности судебно-экономический эксперт по оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006563-1 от 26 марта 2018 года «Оценка недвижимости».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006549-1 от 26 марта 2018 года «Оценка движимого имущества».

Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 г.
Оценщик первой категории.
Судебно-экономический эксперт
Выполнял составление Отчета.

При подготовке данного отчета принимал участие:

Баймурзин Марат Рамдисович, паспорт 75 04 406128, выдан 19.01.2005 г. УВД г. Озерска, Челябинской области.

ИНН 742201697809.

Зарегистрирован по адресу: 456780, г. Озерск, Челябинская обл., мкр. Заозерный, дом 6, корпус 5, квартира 145

Местонахождение по адресу: 456780, г. Озерск, Челябинская обл., проспект Ленина, 44-8.

Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО 13 декабря 2007 г., регистрационный № 001855; местонахождение РОО: 107078, Москва, 1-ый Басманный переулок, 2а.

Диплом о профессиональной переподготовке рег. № 02, ПП №793360 от 26.04.06 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» Рег. № 09-120-549 от 17.09.09 г.

Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» Рег. № 80-120-13-223 от 03.10.2012 г.

Удостоверение о повышении квалификации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Рег. № 80-120-15-434 от 09.11.2015 г.

Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000007-016 от 05.11.2013 г.

Диплом о профессиональной переподготовке рег. № 18, ПП-1 № 008239 от 25.02.09 г. по специальности судебно-экономический эксперт по оценке стоимости недвижимого имущества и земельных участков.

Диплом о профессиональной переподготовке рег. № 2, ПП-1 № 003173 от 25.02.09 г. по специальности судебно-экономический эксперт по оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №006565-1 от 26 марта 2018 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №006550-2 от 26 марта 2018 г.

Стаж работы в оценочной деятельности с 2002 г.
Оценщик первой категории.
Судебно-экономический эксперт
Выполнял расчетную часть Отчета об оценке

Профессиональная деятельность Оценщика - Общество с ограниченной ответственностью «Независимая палата оценки и экспертизы» застрахована СПАО «Ингосстрах» Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-747-036850/18 от «30» мая 2018 г., действителен с 01.07.2018 г. по 30.06.2019 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 110219-1 от 11.02.2019 г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В соответствии с договором № 180918-1 от 18.09.2018 г., оценке подлежит нежилое помещение № 1 (Литер И), расположенное по адресу: РФ, г. Челябинск, тракт Свердловский, 14-а, в административном здании Успенского кладбища.

Осмотр имущества проводился Оценщиками 11.02.2019 г.

Результаты осмотра представлены фотодокументами, отражены в таблице 6.1.1. и в комментариях к анализу физического состояния.

Таблица 6.1.1. Объекты оценки

№ п/п	Наименование	Общая полезная площадь, кв. м	Состояние	Правоустанавливающие документы и примечание
1	Объект недвижимости – нежилое помещение № 1, расположенное по адресу: РФ, г. Челябинск, тракт Свердловский, 14-а, в административном здании Успенского кладбища	200,00	Уловлетворительное	Технический паспорт ОГУП «Обл. ЦТИ» Челябинского управления, Распоряжение № 14974 от 29.12.2018 г. администрации города Челябинска о создании ликвидационной комиссии МУП «Мемориал-Сервис» , Выписка из ЕГРН кадастровый номер 74:36:0705001:51 от 10.08.2018 г.

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

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость определенная затратным подходом с НДС, руб.	Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом с НДС, руб.	Рыночная стоимость определенная доходным подходом с НДС, руб.
1	Объект недвижимости – нежилое помещение № 1, расположенное по адресу: РФ, г. Челябинск, тракт Свердловский, 14-а, в административном здании Успенского кладбища	-	5 100 000,00	-

6.4. Итоговая рыночная стоимость, руб.:

№№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом округления и НДС, руб.
1	Объект недвижимости – нежилое помещение № 1, расположенное по адресу: РФ, г. Челябинск, тракт Свердловский, 14-а, в административном здании Успенского кладбища	5 100 000,00

5 100 000,00 руб.
(Пять миллионов сто тысяч руб.)

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговую рыночную стоимость необходимо использовать для установления начальной цены продажи при проведении аукциона ликвидационной комиссией МУП «Мемориал-Сервис».

Другое использование может привести к неверному толкованию результатов оценки, к заблуждению и неверным выводам.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости.

Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускалось.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Нежилое помещение № 1 (Литер И), расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Челябинск, тракт Свердловский, 14-а в административном здании Успенского кладбища

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Технический паспорт ОГУП «Обл. ЦТИ» Челябинского управления инв. номер 39877
Распоряжение № 14974 от 29.12.2018 г. администрации города Челябинска о создании ликвидационной комиссии МУП «Мемориал-Сервис»
Выписка из ЕГРН кадастровый номер 74:36:0705001:51 от 10.08.2018 г.

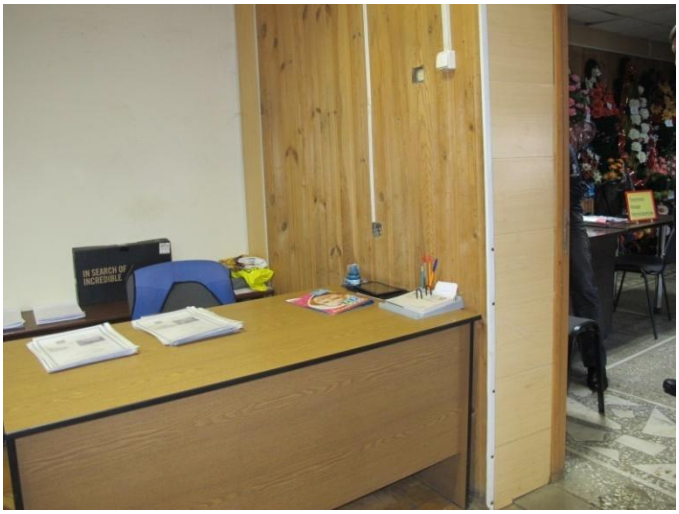
Параметр	Оцениваемый объект
Фактическое использование	Салон ритуальных услуг
Год ввода	-
Этажность (наземная/подземная)	1/0
Строительный объем, куб.м	748,0
Площадь общая кв.м.	200,0
Стены	Шлакоблочные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия, покрытия	Деревянные, металлические
Полы	Бетонные, дощатые, линолеум, паркет
Проемы	**Оконные** – пластиковые **Дверные** – щитовые, металлические
Отделочные работы	**Тип** - улучшенная **Внутренняя отделка** – обшивка деревом, окраска, цементно-известковая штукатурка, стеновые панели
Отделка потолков	Подвесные потолки ГВП
Наличие благоустройства:	• Отопление водяное от электрического котла и от котла дровяной печи • Электроснабжение от городской сети скрытая проводка

Южный фасад

Северо-восточный фасад

Восточный фасад. Вход в магазин (помещение 14). Юго-Западный фасад. Вход в помещения 1, 2. (См. стр. 5 Технического паспорта).

Интерьеры магазин ритуальных товаров, помещение 14.

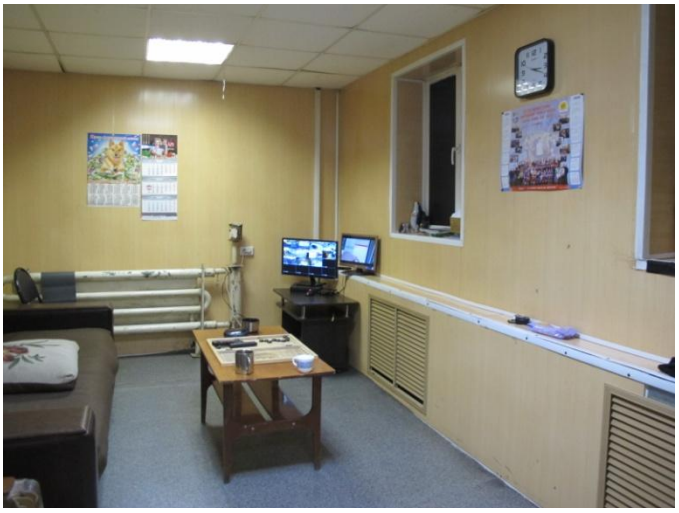
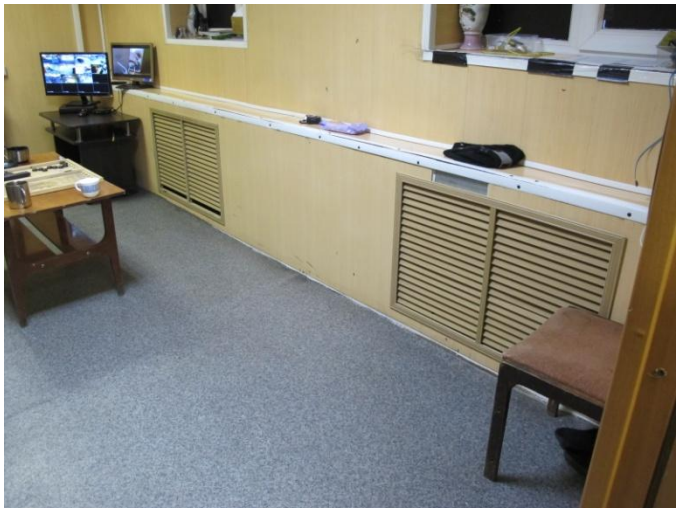


Интерьеры, помещение 15. Электрический котёл системы теплоснабжения.


Интерьеры, помещение 17. Котёл дровяной. Расширительный бак.

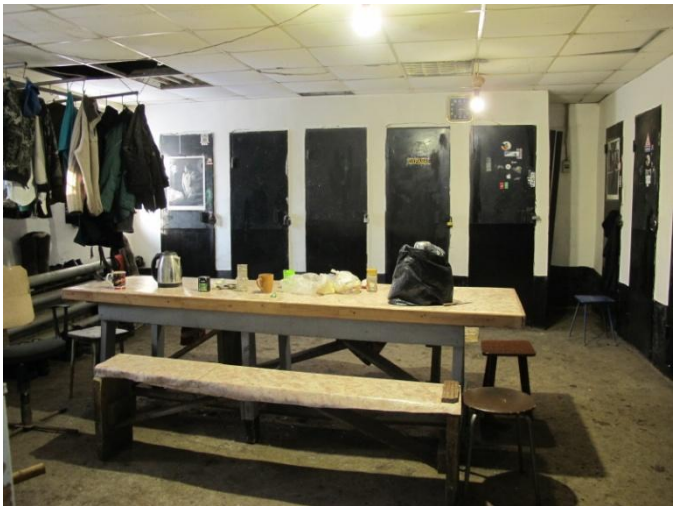

Интерьеры, помещение 4.


Интерьеры, помещение 3. Перегородки и дверной проём в техническом паспорте отсутствуют.

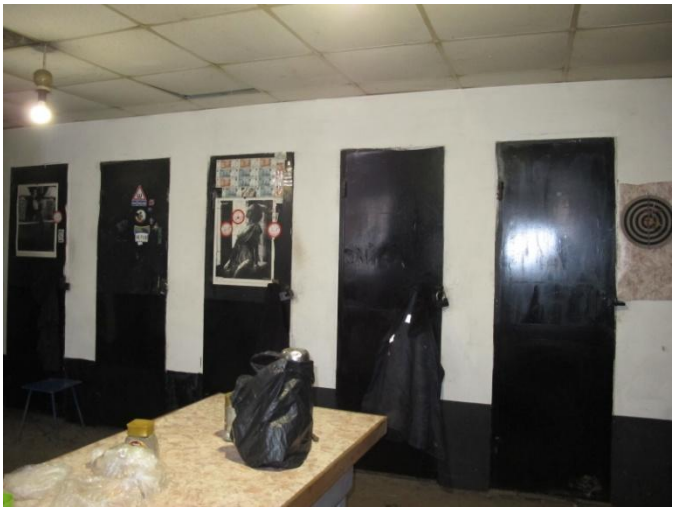



Интерьеры, помещение 3. Кабинет за перегородками в техническом паспорте отсутствует.

Юго-Западный фасад. Вход в помещения 1, 2.



Интерьеры, помещение 2.
Раздевалка землекопов и обслуживающего персонала кладбища.




Интерьеры, помещение 2. Раздевалка землекопов и обслуживающего персонала кладбища.

Оцениваемый объект расположен в восточной части Курчатовского района города Челябинска, обеспечен подъездными дорогами. Территория вокруг здания асфальтирована, состояние удовлетворительное. Движение по дорогам осуществляется круглогодично. Транспортная доступность - хорошая. Имеется автотранспортная стоянка.

Выявление специфики рассматриваемого объекта недвижимости проводилось по индивидуальным особенностям.

В настоящее время объект недвижимости используется в качестве помещений для размещения административного, технического и обслуживающего персонала Успенского кладбища.

На основании анализа индивидуальных характеристик объекта, отмечены следующие существенные факторы:

- объект оценки обладает благоприятными характеристиками местоположения для использования его по прямому назначению;
- объект оценки характеризуются наличием достаточно удобной для эксплуатации системой путей для подъезда легкового и грузового автотранспорта;
- объект оценки характеризуются наличием трамвайных, троллейбусных, автобусных остановок.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Макроэкономические факторы экономики

Краткий анализ экономической ситуации произведен на основе данных Экономической экспертной группы Минфина РФ (http://www.eeg.ru/).

Макроэкономические показатели

	2017	2018	Дек. 2017	Дек. 2018
Рост потребительских цен, %	2,5	4,3	0,4	0,8
Рост цен производителей, %	7,0[1]	15,5[1]	0,9[1]	0,7[1]
Рост денежной базы, % [2]	8,6	8,0	7,4	5,2
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	6,5	-10,6	0,9	-0,3
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-0,6	-6,4	0,8	0,4

	2017	2018	Дек. 2017	Дек. 2018
ВВП, млрд руб.	92 089	101 924[3]	10 462[3]	9 968[3]
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	53,0	70,0	63,8	57,6
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	58,3	62,5	58,6	66,5

	Янв.-ноя. 2018 в % к янв.-ноя. 2017	Ноя. 2018 в % к ноя. 2017	Ноя. 2018 в % к окт. 2018
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	102,4	101,8	98,0
Индекс промышленного производства	102,9	102,4	99,8

Исполнение федерального бюджета		2017	Закон о бюджете 2018[4]	2018[5]	Дек. 2018[5]	Закон о бюджете 2019
Доходы	Млрд руб.	15089	18948	19455	2000	19969
	% ВВП	*16,4*	*18,7*	*19,1*	*20,1*	*18,9*
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд руб.	5972	10131	9018	836	8298
	% ВВП	*6,5*	*10,0*	*8,8*	*8,4*	*7,8*
Расходы	Млрд руб.	16420	16809	16709	2697	18037
	% ВВП	*17,8*	*16,6*	*16,4*	*27,1*	*17,0*
в т.ч. обслуживание долга	Млрд руб.	709	814	806	71	852
	% ВВП	*0,8*	*0,8*	*0,8*	*0,7*	*0,8*
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд руб.	-1331	2139	2746	-697	1932
	% ВВП	*-1,4*	*2,1*	*2,7*	*-7,0*	*1,8*
Первичный профицит (+) / дефицит(-)	Млрд руб.	-622	2953	3552	-626	2784
	% ВВП	*-0,7*	*2,9*	*3,5*	*-6,3*	*2,6*
Ненефтегазовый профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд руб.	-7303	-7992	-6272	-1533	-6366
	% ВВП	*-7,9*	*-7,9*	*-6,2*	*-15,4*	*-6,0*

Высшими уровнями экономической среды, формирующей рыночную стоимость объекта оценки, являются мировая экономика и экономика России. Оценщики не намерены превращать данный отчёт об оценке в эссе по макроэкономике и лишь обозначат существенные для настоящей оценки факты и тенденции.

[1] Данные на первое число месяца, т.е. за январь-ноябрь и ноябрь соответствующего года
[2] В узком определении
[3] Оценка
[4] С учетом поправок, принятых 29 ноября 2018 года.
[5] Предварительные данные

Страны – лидеры практически исчерпали резервы роста своих экономик в части «несправедливого» разделения добавленной стоимости мирового продукта в ущерб малоразвитым и развивающимся странам. Общая тенденция старения населения планеты создаёт предпосылки снижения темпа роста мирового производства (в части, определяемой количеством трудоспособного населения) и объёмов потребления в развитых странах. Государственные заимствования США вызывают сомнения в возможности их продолжительного обслуживания без существенного снижения курса доллара. Дальнейшая консолидация Европейского Союза и оборот евро рано или поздно приведут (в совокупности с другими факторами) к значимому изменению состояния равновесия валютного рынка.

Всё существеннее для мировой экономики становится «азиатский фактор» - роль экономик Китая, Японии Индии и других стран Азиатско-Тихоокеанского региона. Фактически мир стоит «у порога» периода очередного передела рынков и сфер влияния. Скорее всего, силой, которая сможет обеспечить «бескровность» этого процесса, будут транснациональные корпорации, наиболее заинтересованные в мировой стабильности.

Сложившееся состояние «неустойчивого равновесия» является источником политической активности США и катализатором военных конфликтов. Традиционно финансовый, фондовый и рынок недвижимости обеспечивали возможность перемещения капитала в «стабильный сектор» - при падении одного рынка рос другой или обеспечивал большую стабильность и более низкие риски обесценивания инвестиций. В настоящее время первые два рынка нестабильны, а последний – «перегрет». Многие аналитики говорят о том, что настало «время спекулянтов» (отсутствуют предпосылки обоснованных прогнозов – по крайней мере, позитивных - состояния трёх названных рынков).

Россия не менее других стран подвержена влиянию мирового системного кризиса. В стране отсутствует стратегия развития в системе международного разделения труда и добавленной стоимости (тем более – целенаправленные позитивные действия).

Стоимость человеческого капитала в структуре ВВП мала (по сравнению с развитыми странами), а сырьевых ресурсов – высока. Мы по-прежнему являемся «нефтегазовой провинцией» и имеем все предпосылки таковой остаться.

Высокие мировые цены на нефть обеспечивают поддержание уровня потребления и доходов бюджета России. При этом «сверхдоходы» бюджета не используются для создания предпосылок развития не сырьевых отраслей экономики и, тем более, перехода к постиндустриальной фазе развития экономики.

Жёсткие действия государства в отношении бизнеса, фактически означающие очередной передел собственности, не создают ощущения уверенности в завтрашнем дне.

Состояние беспокойства населения усиливается непродуманной реализацией программы «монетизации льгот» (в принципе, верного пути повышения эффективности бюджетных расходов). Изменение курсов рубль-доллар, рубль-евро нарушило стабилизировавшиеся прогнозы российского населения и компаний, уже приспособившихся к монотонной динамике курса рубль-доллар.

Сбережения обесцениваются и в долларах, и в рублях. Большинство финансовых аналитиков предрекают и снижение стоимости евро в рублях. Одним из результатов данной неопределённости представляется «бегство от накоплений» населения и компаний.

Для предприятий единственным способом инвестирования, видимо, является приобретение современного технологического оборудования (при безошибочном прогнозе спроса на продукцию). При этом «морально устарели» сложившиеся (в результате практики реализации проектов) представления инвесторов о среднерыночных нормах доходности в коммерческую недвижимость.

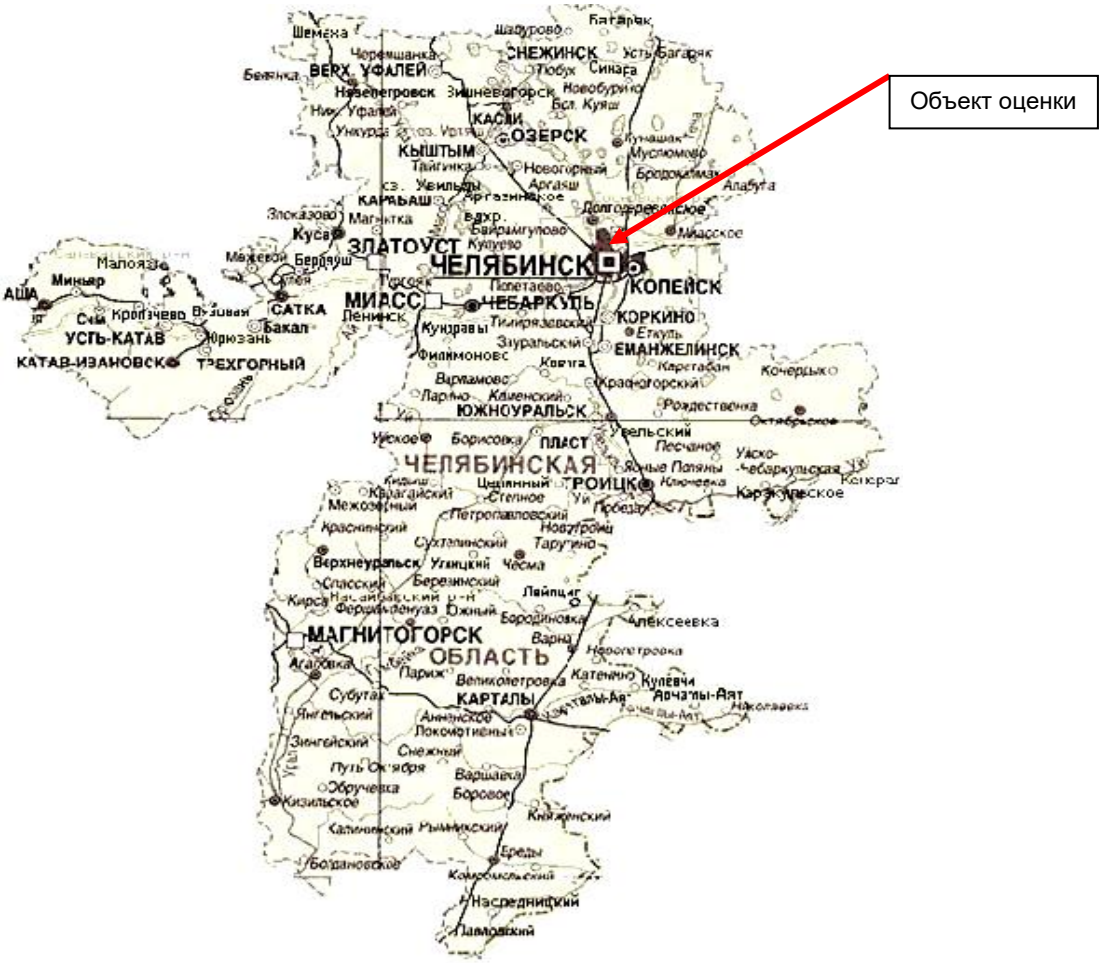
Для профессиональных оценщиков возникли следующие (корректно не разрешимые) проблемы:

- прогноз изменения ставок аренды;
- обоснование ставки дисконтирования;
- прогноз тарифов на услуги естественных монополистов (электроэнергия, теплоснабжение, водоснабжение и отведение).

Практически единственным ориентиром для «разумного» учёта нестабильного состояния валютного рынка представляется соотношение ставок по кредитам, выдаваемым банками в долларах и в евро.

8.2. Показатели экономики Челябинской области

Челябинская область образована 17 января 1934 года, в современных границах Челябинская область существует с 6 февраля 1943 года.



Положительные и отрицательные тенденции социально-экономического развития области

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-ноябре 2018 года (в % к январю-ноябрю 2017 года):

- индекс производства добыче полезных ископаемых увеличился на 5,9%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – на 5,4%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 3,8%;
- грузооборот автомобильного транспорта – на 16,9%;
- объем работ в строительстве – на 10,5%;
- ввод жилых домов – на 10,0%;
- оборот розничной торговли – на 4,1%;
- объем платных услуг населению – на 3,7%;
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 18,1%;

- численность безработных на 01.12.2018 г. снизилась на 18,3% по сравнению с уровнем на 01.12.2017 г.

Отрицательные тенденции в январе-ноябре 2018 года (в % к январю- ноябрю 2017 года):

- индекс промышленного производства снизился на 0,4%, в т.ч. в обрабатывающих производствах – на 1,4%;
- объем продукции сельского хозяйства – на 4,1%.

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-октябре 2018 года (в % к январю- октябрю 2017 года):

- прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям выросла на 29,7%;
- экспорт – на 9,9%;
- реальная заработная плата – на 6,1%.

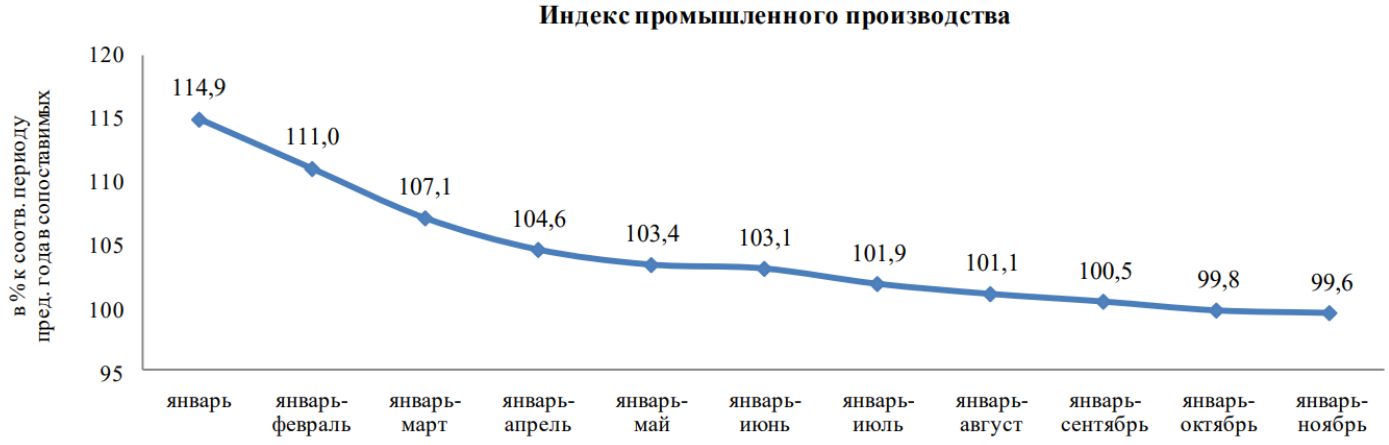
Отрицательные тенденции в январе-октябре 2018 года (в % к январю- октябрю 2017 года):

- реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 2,6%.

Развитие реального сектора экономики

Промышленное производство

За январь-ноябрь 2018 года индекс производства по основным видам деятельности по полному кругу организаций-производителей составил 99,6% к уровню января-ноября 2017 года.

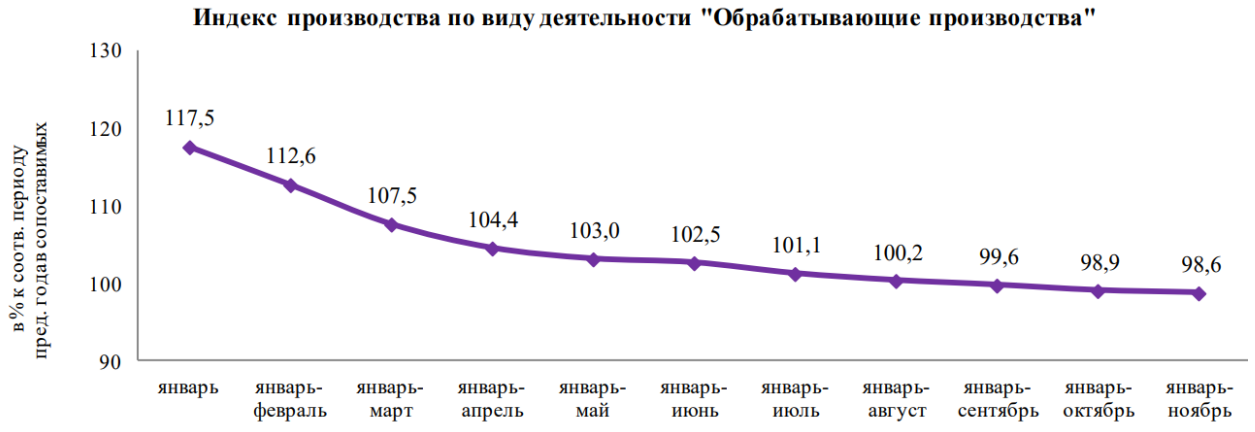


В структуре промышленного производства наибольший удельный вес имеют обрабатывающие производства, индекс производства в которых составил 98,6%. Индекс производства в добыче полезных ископаемых составил 105,9%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – 105,4%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103,8%.

ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ. Индекс производства за 2018 год по сравнению с уровнем 2017 года составил 106,1%.

Добыча металлических руд – 108,4%, в том числе добыча и обогащение железных руд – 97,7%, добыча руд цветных металлов – 109,1%. Добыча прочих полезных ископаемых – 105,1%, в том числе добыча камня, песка и глины – 101,9%.

ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА. Выпуск продукции по обрабатывающим производствам составил 98,6% к уровню аналогичного периода прошлого года.



Максимальная доля в структуре отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами обрабатывающих производств приходится на вид деятельности «Производство металлургическое» (56,7%).

По видам экономической деятельности индекс производства составил: в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – 122%;

в производстве бумаги и бумажных изделий – 115,3%;

в производстве электрического оборудования – 115,3%;

в производстве текстильных изделий – 108,6%: отмечается рост в производстве текстильных тканей (109,6%) и в производстве прочих текстильных изделий 100,7%);

в полиграфической деятельности и копировании носителей информации – 106,6%;

в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 101,4%, при этом снижено производство автомобилей грузовых с дизельным двигателем (99,0%) и производство прицепов и полуприцепов (68,9%).

Основные производители: АО «Автомобильный завод «Урал», ОАО «Уралавтоприцеп»;

в производстве кожи, изделий из кожи – 100,4%, в том числе производство обуви – 102,5%.

Основной производитель обуви – АО «Юничел»;

в производстве пищевых продуктов – 99,4%: отмечен рост в производстве растительных и животных масел и жиров (112,8%), в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции (102,6%), отмечено снижение в производстве молочной продукции (92,9%), в производстве хлебобулочных и мучных кондитерских изделий (96,0%).

Основные производители пищевой продукции – ООО «Равис», ОАО «Агрофирма «Ариант», ОАО «Комбинат хлебопродуктов им. Григоровича», ОАО «Челябинский городской молочный комбинат», ОАО «Чебаркульский молочный завод»;

в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – 99,4%.

Основные производители: ОАО «Магнитогорский цементно-огнеупорный завод», АО «Асбестоцемент», АО «Катавский цемент»;

в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели – 98,6%;

в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 97,8%, в том числе в производстве изделий из пластмасс – 100,3%,

в производстве резиновых изделий – 87,3%;

в металлургическом производстве – 97,5%: рост отмечен в производстве проката готового (100,5%), стали легированной (104,8%).

Основные производители: ПАО «Магнитогорский металлургический комбинат», ПАО «Ашинский металлургический завод», АО «Челябинский электрометаллургический комбинат». Основной производитель труб – ПАО «Челябинский трубопрокатный завод»;

в производстве основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов отмечен рост (104,6%) за счет увеличения производства цинка (102,9%) и меди рафинированной (108,3%). Основные производители цветных металлов: ЗАО «Кыштымский медеэлектролитный завод», ЗАО «Карабашмедь», ПАО «Челябинский цинковый завод»;

в производстве напитков – 96,4%;

в производстве кокса, нефтепродуктов – 93,7%;

в производстве машин и оборудования,

не включенных в другие группировки, – 91,9%: увеличено производство кранов башенных (169,4%), кранов мостовых электрических (125%).

Основные производители: ООО «ЧТЗ-Уралтрак», АО «Копейский машиностроительный завод», АО «НПО «Электромашина»;

в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 89,8%.

Основные производители: ОАО «ММК-Метиз», ПАО «Уральская кузница», АО «Челябинский завод металлоконструкций», ПАО «Челябинский кузнечнопрессовый завод»;

в производстве мебели – 89,2%;

в производстве прочих транспортных средств и оборудования – 89%, при этом увеличено производство вагонов трамвайных (140%).

Основной производитель трамвайных вагонов – «Усть-Катавский вагоностроительный завод имени С.М. Кирова» - филиал ФГУП «ГКНПЦ имени М.В. Хруничева»;

в производстве одежды – 86,7%: отмечается снижение в производстве одежды, кроме одежды из меха (86,7%),

в производстве вязаных и трикотажных изделий одежды отмечен рост (105,3%).

Основные производители текстильной и швейной продукции: ЗАО «Пеплос», ООО НПО «Зюраткуль»;

в производстве химических веществ и химических продуктов – 83,3%;

в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 68,2%;

в производстве прочих готовых изделий – 87,3%

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИЕЙ, ГАЗОМ И ПАРОМ, КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА.

Индекс производства по данному виду деятельности по сравнению с январем-августом 2016 годом составил 98,9%.

В области произведено 18696,4 млн. КВт-ч электроэнергии (97,4% к уровню аналогичного периода прошлого года). Тепловой энергии выработано 27029,6 тыс. Гкал (101,5%).

В Челябинской области действуют 7 электростанций, входящих в крупнейшие генерирующие компании (филиал ПАО «ОГК-2» - Троицкая ГРЭС, филиал «Южноуральская ГРЭС» АО «ИНТЕР РАО-Электрогенерация», ОАО «Фортум» - Аргаяшская ТЭЦ, Челябинская ГРЭС, Челябинская ТЭЦ-1, Челябинская ТЭЦ-2, Челябинская ТЭЦ-3).

В числе тепловых электростанций Челябинской области находятся станции промышленных предприятий (ОАО «Магнитогорский металлургический комбинат», ПАО «Челябинский металлургический комбинат», АО «Комбинат «Магнезит» и другие).

ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВОДООТВЕДЕНИЕ, ОРГАНИЗАЦИЯ СБОРА И УТИЛИЗАЦИИ ОТХОДОВ, ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ЛИКВИДАЦИИ ЗАГРЯЗНЕНИЙ.

Индекс производства по данному виду деятельности по сравнению с январем-ноябрем 2017 годом составил 105,4%.

В области произведено 27310,6 млн. КВт-ч электроэнергии (105,9% к уровню аналогичного периода прошлого года). Тепловой энергии выработано 39781,1 тыс. Гкал (104,1%).

В структуре выпускаемой тепловой энергии 54,9% приходится на тепловые электростанции, 39,2% приходится на котельные, 5,9% производится теплоутилизационными установками.

В Челябинской области действуют 7 электростанций, входящих в крупнейшие генерирующие компании (филиал ПАО «ОГК-2» – Троицкая ГРЭС, филиал «Южноуральская ГРЭС» АО «ИНТЕР РАО-Электрогенерация», ОАО «Фортум» – Аргаяшская ТЭЦ, Челябинская ГРЭС, Челябинская ТЭЦ-1, Челябинская ТЭЦ-2, Челябинская ТЭЦ-3).

В числе тепловых электростанций Челябинской области находятся станции промышленных предприятий (ПАО «Магнитогорский металлургический комбинат», ПАО «Челябинский металлургический комбинат», АО «Комбинат «Магнезит» и другие).

Транспорт

В январе-ноябре 2018 года грузооборот автомобильного транспорта составил 2850,1 млн. т-км (116,9% к уровню января-ноября 2017 года), перевозки грузов автомобильным транспортом – 29,5 млн. тонн (109,1%).

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в январеноябре 2018 года составил 113,3 млрд. рублей (95,9% к январю-ноябрю 2017 года).

Растениеводство. По предварительным данным, в 2018 году в хозяйствах всех категорий намолочено 1848,4 тыс. тонн зерна в весе после доработки (на 19,9% меньше по сравнению с 2017 годом), накопано 592,8 тыс. тонн картофеля (на 5,0% больше), собрано 147,9 тыс. тонн овощей открытого и закрытого грунта (на 8,3% меньше).

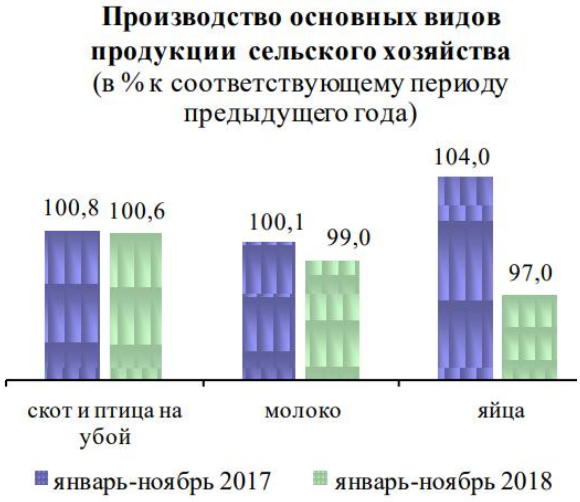
Основная доля зерна выращена в крестьянских (фермерских) хозяйствах, включая индивидуальных предпринимателей (49,6% от общего производства по области) и сельскохозяйственных организациях (45,0%). Основными производителями картофеля и овощей открытого грунта являются хозяйства населения (75,1% и 70,5% соответственно).

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 декабря 2018 года посеяны на 21,5 тыс. гектарах, что на 8,0% больше, чем год назад. Зябь вспахана на 187,2 тыс. гектарах против 181,0 тыс. гектаров на эту же дату в 2017 году.

Животноводство. На конец ноября 2018 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей составило 283,7 тыс. голов (на 3,9% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 121,7 тыс. голов (на 3,6% меньше), свиней – 915,3 тыс. голов (на 7,0% больше), овец и коз – 139,5 тыс. голов (на 0,9% меньше), птицы – 25281,7 тыс. голов (на 3,6% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 57,7% поголовья крупного рогатого скота, 56,6 коров, 10,7% свиней, 88,6% овец и коз.

В январе-ноябре 2018 года в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 484,8 тыс. тонн (100,6% к январю-ноябрю 2017 года), молока – 435,6 тыс. тонн (99,0%), яиц – 1495,6 млн. штук (97,0%).



Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе - ноябре 2018 года составили 5231 килограмм против 5114 килограммов в январе - ноябре 2017 года, яйценоскость кур-несушек составила 298 яиц против 299 штук в январе - ноябре 2017 года. В январе - ноябре 2018 года в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней по сравнению с январем - ноябрем 2017 года..

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов за январь-сентябрь 2018 года составил 167,2 млрд. рублей (в сопоставимых ценах к январю-сентябрю 2017 года – 135,9%).

Источниками финансирования инвестиций являлись:

- собственные средства (60,2% к общему итогу);
- привлечённые средства (39,8%), в том числе кредиты банков (11,2%), заемные средства других организаций (11,1%), бюджетные средства (7,5%).

Основные объекты вложения инвестиций: здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель (38,8%), машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты (49,7%).

Наибольший объем инвестиций направлен в следующие виды деятельности:

- добыча полезных ископаемых (30,5%);
- производство металлургическое (19,1%);
- обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха (7,7%); - транспортировка и хранение (7,1%);
- производство электрического оборудования (4,7%);

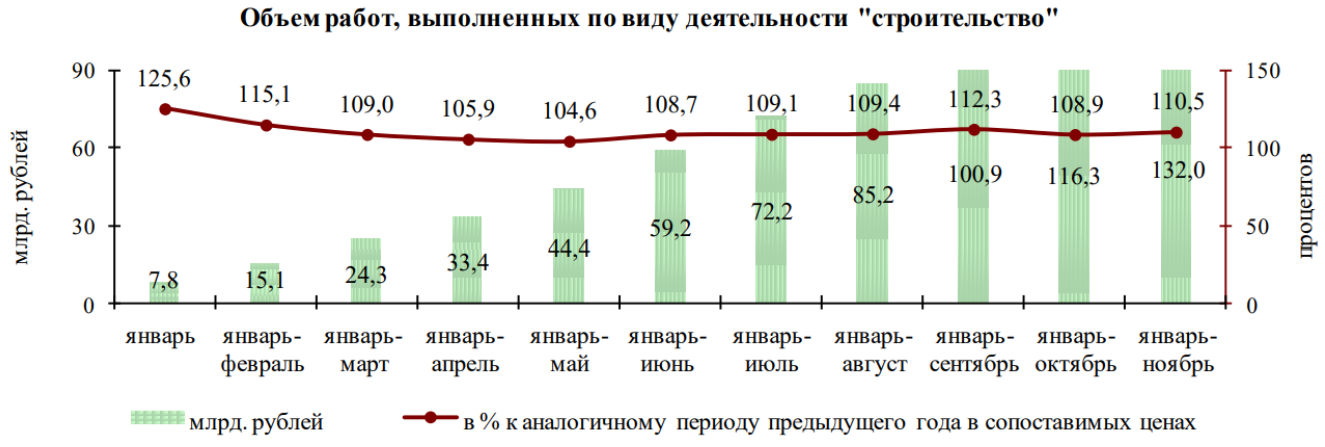
- сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (3,3%);
- деятельность по операциям с недвижимым имуществом (2,8%);
- деятельность профессиональная, научная и техническая (2,7%);
- торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (2,6%).

В январе-ноябре 2018 года введены в эксплуатацию:

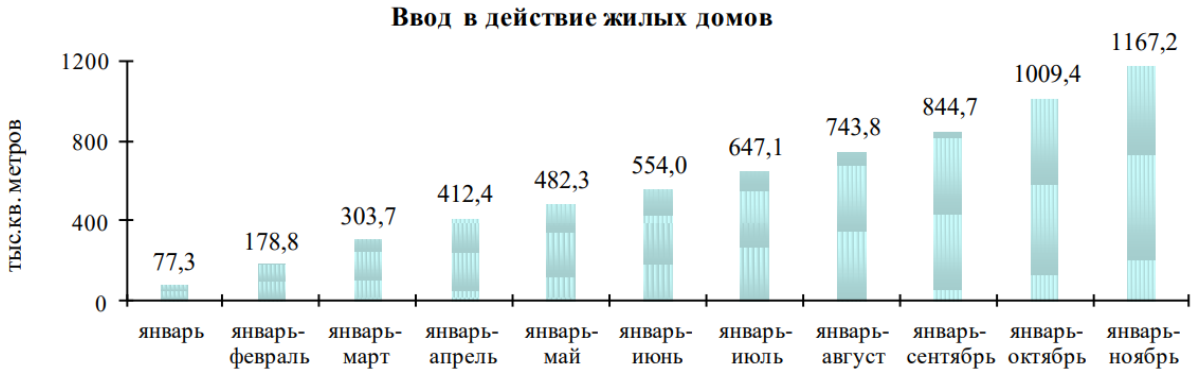
- производство изостатического графита, ООО «Донкарб графит» (г. Челябинск);
- измельчительные комплексы КИ-12 и КИ-14, ООО «Коелгамрамор» (Еткульский район);
- административно-бытовой комплекс с медицинским пунктом и столовой, АО «Катавский цемент» (Катав-Ивановский муниципальный район);
- цех электролиза меди. Увеличение производительности со 120 тыс. тонн до 140 тыс. тонн катодов медных (1-я очередь). ЦПМК. Увеличение производительности с 95 тыс. тонн до 140 тыс. тонн катанки медной (1-я очередь), ЗАО «КМЭЗ» (г. Кыштым);
- цех убоя 120 свиней в час, здание бойни с АБК, завод по переработке биологических отходов, ООО «Агрофирма Ариант» (Еткульский район);
- газовая котельная для теплоснабжения г. Троицка, мощностью 120 МВт (администрация г. Троицка);
- блочная газовая котельная мощностью 1,24 МВт, АО «Челябкоммунэнерго», (Еткульский район); 11
- завод для локализации производства электродвигателей, АО «Русские электрические двигатели» (г. Челябинск);
- реконструкция и техническое перевооружение специального производства, АО «Специальное конструкторское бюро «Турбина» (г. Челябинск);
- КХП. Замена углеперегружателя № 5, ПАО «Магнитогорский металлургический комбинат» и другие.

Строительство

В январе-ноябре 2018 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 132,0 млрд. рублей или 110,5% к январю-ноябрю 2017 года.



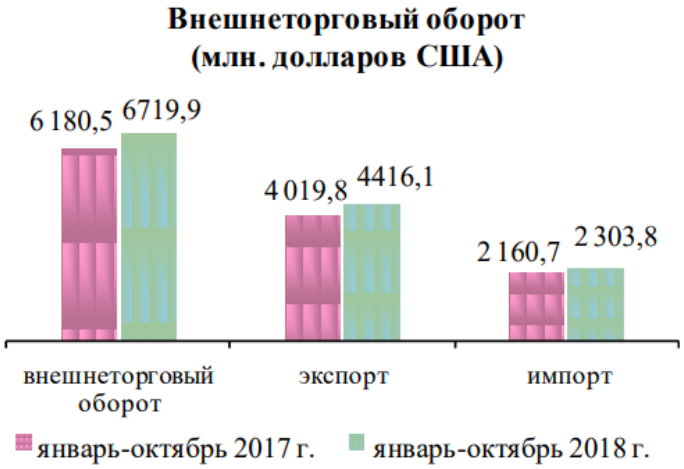
В области в январе-ноябре 2018 года введено в действие 1 167,2 тыс. м 2 жилой площади, или 110,0% к январю-ноябрю 2017 года.



За январь-ноябрь 2018 года наибольший объём ввода жилья отмечен в Челябинском (440,9 тыс. м 2), Магнитогорском (122,6 тыс. м 2), Миасском (71,2 тыс. м 2), Копейском (42,2 тыс. м 2), Златоустовском (19,0 тыс. м 2) и Кыштымском (16,4 тыс. м 2) городских округах, Сосновском (195,3 тыс. м 2), Красноармейском (31,3 тыс. м 2), Саткинском (23,9 тыс. м 2) и Чебаркульском (20,5 тыс. м 2) муниципальных районах, отсутствовал ввод жилья в эксплуатацию в Локомотивном городском округе.

Наибольший ввод жилья на 1000 человек отмечен в Сосновском (2752,9 м 2), Красноармейском (742,9 м 2), Чебаркульском (691,7 м 2), Каслинском (404,3 м 2), Аргаяшском (351,7 м 2) и Кунашакском (311,4 м 2) муниципальных районах, Миасском (425,4 м 2), Кыштымском (411,8 м 2), Челябинском (367,2 м 2) и Чебаркульском (331,0 м 2) городских округах. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа, построенных в январе-ноябре 2018 года, составила 30 443 рубля.

Внешнеэкономическая деятельность



Внешнеторговый оборот за январь-октябрь 2018 года составил 6719,9 млн. долларов (108,7%), в том числе: экспорт – 4416,1 млн. долларов (109,9%), импорт – 2303,8 млн. долларов (106,6%).

Внешнеторговый оборот по странам дальнего зарубежья составил 4080,6 млн. долларов (106,8%), экспорт – 2640,4 млн. долларов (102,8%), импорт – 1440,2 млн. долларов (115,2%).

Внешнеторговый оборот по странам ближнего зарубежья составил 2639,3 млн. долларов (111,8%), экспорт – 1775,7 млн. долларов (122,4%), импорт – 863,6 млн. долларов (94,9%).

В общем объеме внешней торговли региона преобладающим является экспорт товаров.

В товарной структуре экспорта приоритетным остается экспорт черных и цветных металлов, который за январь-октябрь 2018 года составил 3671,4 млн. долларов (83,1% от общего объема экспорта области), экспорт продукции машиностроения – 309,2 млн. долларов (7,0%), минераль-

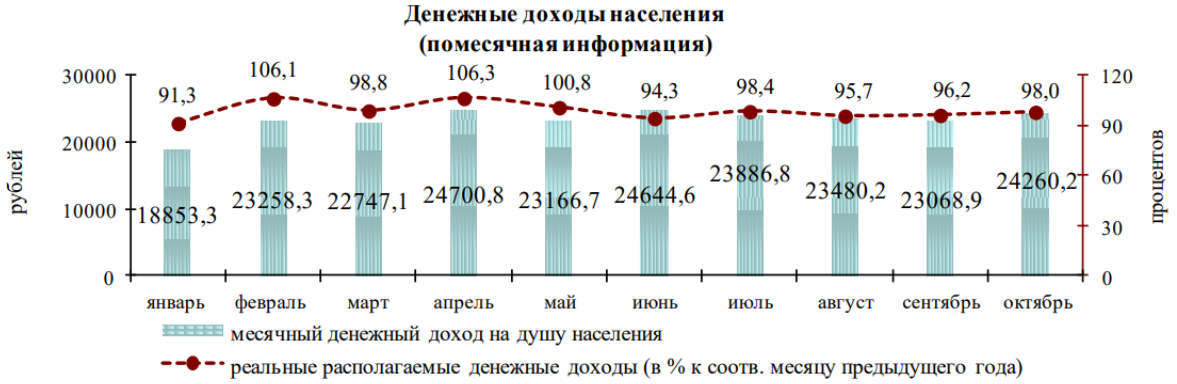
ной продукции (соль, сера, земли, руды, шлаки, зола) – 135,8 млн. долларов (3,1%), товаров народного потребления – 123,1 млн. долларов (2,8%), продовольственных товаров – 85,0 млн. долларов (1,9%), продукции химической промышленности – 79,6 млн. долларов (1,8%).

Основными статьями импорта являются: минеральная продукция (соль, сера, земли, руды, шлаки, зола) – 836,9 млн. долларов (36,3% от общего объёма импорта области), продукция машиностроения – 818,2 млн. долларов (35,5%), металлы и изделия из них – 330,7 млн. долларов (14,4%), продукция химической промышленности – 138,7 млн. долларов (6,0%), продовольственные товары – 83,8 млн. долларов (3,6%), товары народного потребления – 80,9 млн. долларов (3,5%).

Предприятия области – крупнейшие как экспортеры, так и импортеры: ПАО «Магнитогорский металлургический комбинат», ПАО «Челябинский металлургический комбинат», АО «Челябинский электрометаллургический комбинат», ПАО «Челябинский цинковый завод», ПАО «Челябинский трубопрокатный завод», ЗАО «Кыштымский медеэлектролитный завод», ООО «Ивеко-АМТ», ПАО «Комбинат «Магнезит». Страны, с которыми проводятся основные экспортно-импортные операции: Казахстан, Китай, Турция, Египет, Кувейт, Белоруссия, Узбекистан, Германия, Вьетнам, Украина.

Развитие социальной сферы.
Денежные доходы и расходы населения.

Денежные доходы населения в январе-октябре 2018 года сложились в сумме 810,6 млрд. рублей и выросли по отношению к январю-октябрю 2017 года на 2,2%. Среднедушевые денежные доходы составили 23 206,7 рубля.

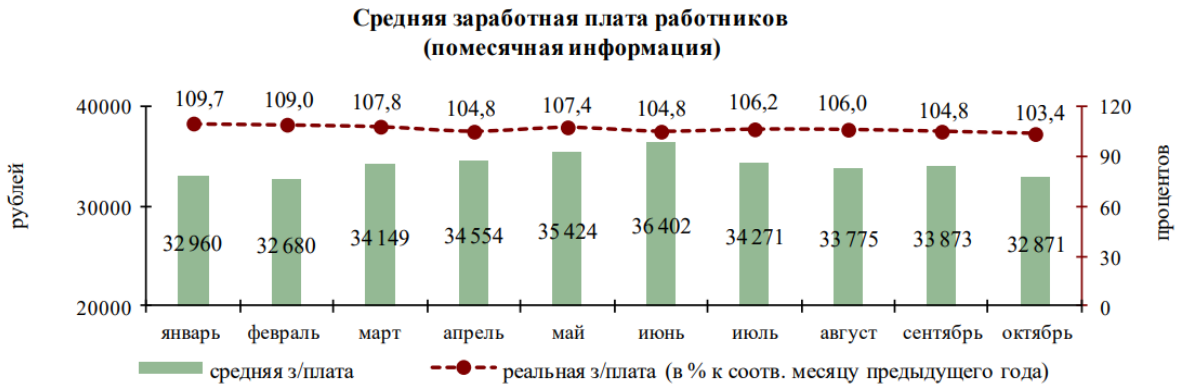


Денежные расходы населения по сравнению с аналогичным периодом 2017 года выросли на 1,4% и составили 748,1 млрд. рублей. Превышение денежных доходов над расходами составило 62,5 млрд. рублей.

В структуре использования денежных доходов населения доля потребительских расходов составила 72,2%, в том числе доля денежных расходов на покупку товаров – 54,9%, на оплату услуг – 15,5%, на товары (услуги) с использованием банковских карт за рубежом – 1,8%.

По отношению к январю-октябрю 2017 года увеличились: покупка скота и птицы – в 2,4 раза; покупка валюты – на 21,8%; обязательные платежи – на 18,1%. Снизились: прирост сбережений во вкладах и ценных бумагах – на 38,4%; расходы на покупку недвижимости – на 32,8%; средства на счетах физических лицпредпринимателей – на 12,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций в январе-октябре 2018 года сложилась в размере 34 243,9 рубля (108,8% к январю-октябрю 2017 года). Реальная величина заработной платы (скорректированная на инфляцию) составила 106,1%.



Наибольшими темпами заработная плата росла по видам экономической деятельности: деятельность в области здравоохранения и социальных услуг (119,8%); предоставление прочих видов услуг (119,6%); деятельность по операциям с недвижимым имуществом (115,6%); деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (113,0%); строительство (112,5%); деятельность профессиональная, научная и техническая (112,1%); образование (111,1%); транспортировка и хранение (110,3%); деятельность административная и сопутсвующие дополнительные услуги (110,1%); добыча полезных ископаемых (109,5%).

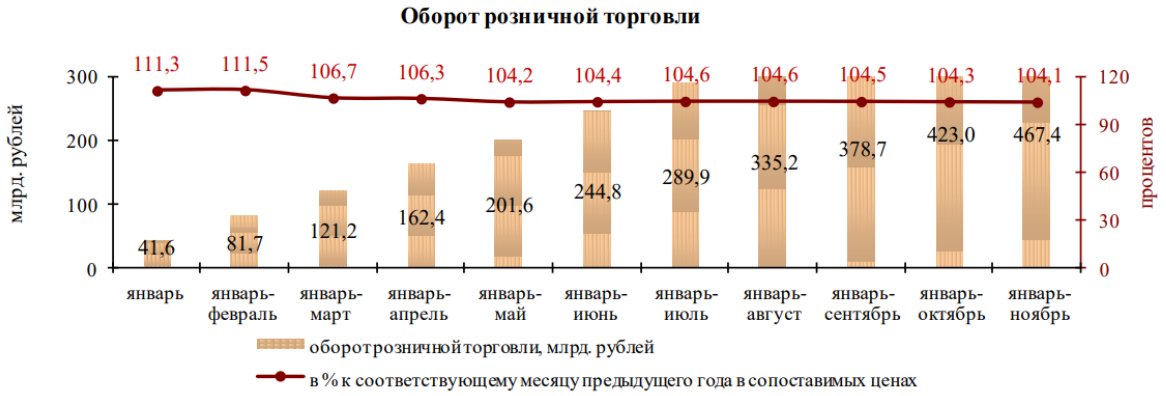
Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций в январе-октябре 2018 года сложилась в размере 37 875,3 рубля (109,1% к январю-октябрю 2017 года).

Наибольшими темпами заработная плата росла в Кунашакском (118,9%), Варненском (118,2%), Октябрьском (118,1%), Нязепетровском (117,0%), Уйском (115,6%), Кусинском (115,0%), Увельском (113,0%), Верхнеуральском (112,9%), Кизильском (112,9%), Чесменском (112,9%) муниципальных районах, а так же в Кыштымском (117,9%), Троицком (115,0%) и Локомотивном (113,5%) городских округах.

Просроченная задолженность по заработной плате на предприятиях Челябинской области на 01.12.2018 г. составила 7,9 млн. руб. перед 96 работниками.

Отраслевыми Министерствами области с целью погашения задолженности по заработной плате установлен еженедельный мониторинг, ведется точечная работа с руководителями предприятий-должников.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2018 года составил 467,4 млрд. рублей (104,1% к январю-ноябрю 2017 года в сопоставимых ценах).

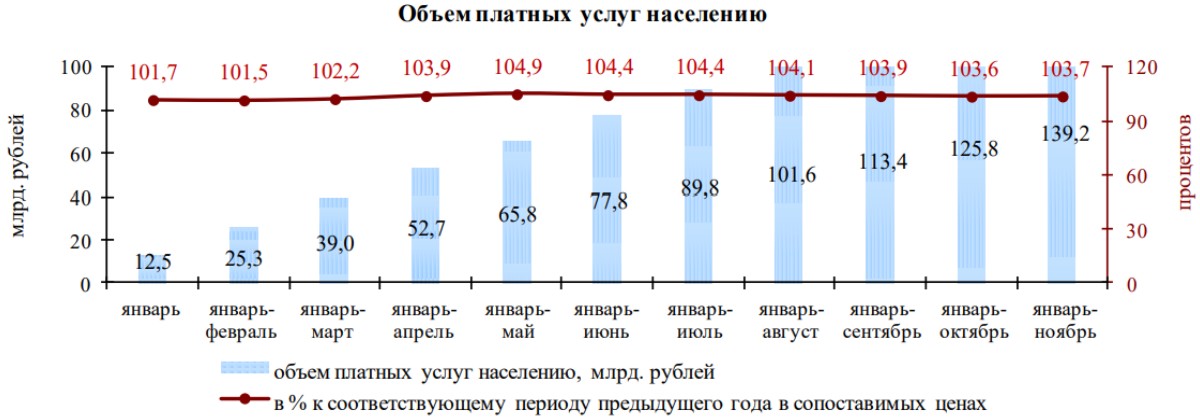


В ноябре 2018 года оборот розничной торговли на 99,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков и ярмарок составила 0,6% (в ноябре 2017 года – соответственно 99,0% и 1,0%).

В товарной структуре розничного товарооборота удельный вес продовольственных товаров, включая напитки, и табачных изделий составил 46,1%, непродовольственных товаров – 53,9% (в январе-ноябре 2017 года – соответственно 45,9% и 54,1%). Продажи продовольственных товаров увеличились на 4,7% к январю-ноябрю прошлого года в сопоставимых ценах, непродовольственных товаров – на 2,6%.

Объем товарных запасов в организациях розничной торговли на конец ноября 2018 года составил 31,0 млрд. рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2017 года объем товарных запасов увеличился на 2,4%.

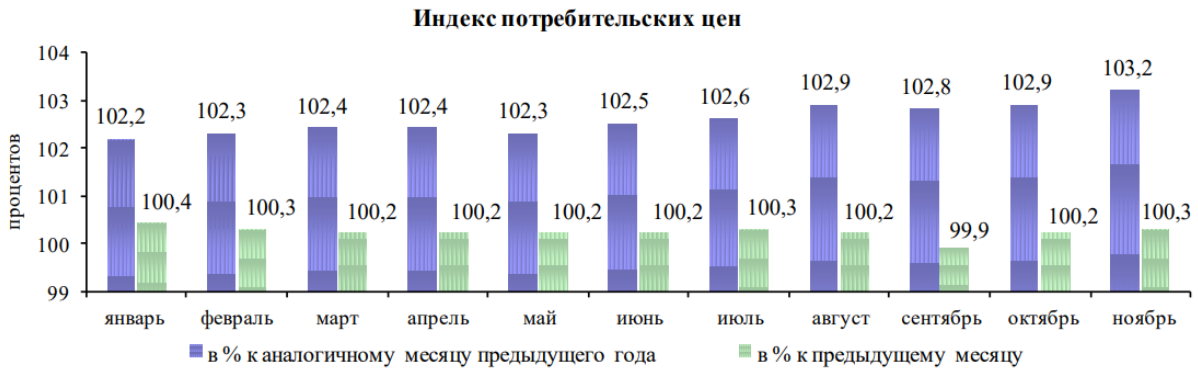
Объем платных услуг населению в январе-ноябре 2018 года составил 139,2 млрд. рублей (103,7% к январю-ноябрю 2017 года в сопоставимых ценах).



В структуре платных услуг населению наибольший удельный вес приходится на коммунальные услуги (25,7%), услуги телекоммуникаций (15,2%), бытовые услуги (12,4%).

Снизился объем ветеринарных услуг на 21,4%, услуг почтовой связи и курьерских услуг – на 11,3%, услуг системы образования – на 5,6%.

Цены. В ноябре 2018 года потребительские цены выросли на 2,8% к декабрю 2017 года, на 3,2% – к ноябрю 2017 года, на 0,3% – октябрю 2018 года. Цены на продовольственные товары, включая алкогольные напитки, в ноябре 2018 года по сравнению с декабрем 2017 года выросли на 2,2% (в ноябре 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года снизились на 0,5%), на непродовольственные товары – на 2,9% (на 1,9%), цены и тарифы на услуги – на 3,4% (на 5,2%).



В ноябре 2018 года по сравнению с декабрем 2017 года увеличились цены на колбасные изделия и продукты из мяса птицы на 7,2%, мясо птицы – на 6,5%, масло и жиры – на 3,4%, рыбу и морепродукты – на 2,8%, хлеб и хлебобулочные изделия – на 2,1%, молоко и молочную продукцию – на 1,0%; снизились цены на плодоовощную продукцию, включая картофель, на 8,1%.

Среди непродовольственных товаров в ноябре 2018 года увеличились цены на медикаменты на 6,9%, строительные материалы – на 2,6%, электротовары и другие бытовые приборы – на 2,1% по сравнению с декабрем 2017 года.

Подорожали услуги в сфере зарубежного туризма на 6,1%, бытовые услуги – на 5,0%, жилищные услуги – на 4,1%, медицинские услуги – на 3,5% по сравнению с декабрем 2017 года.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по Челябинской области в конце ноября 2018 года составила 3647,6 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,5%, с начала года на 1,7% (в ноябре 2017 года снизилась на 0,2%, с начала года – на 0,8%).

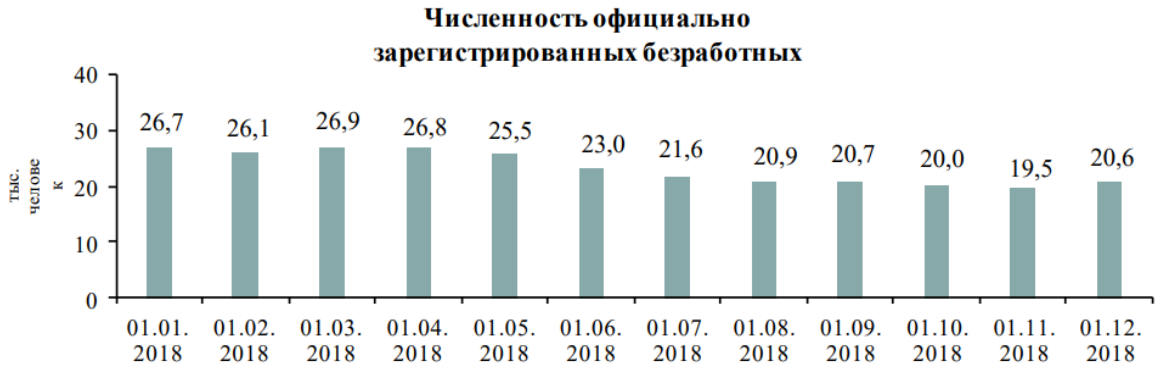
Индекс потребительских цен в январе-ноябре 2018 года составил 102,6% к январю-ноябрю 2017 года.

Рынок труда

В январе-ноябре 2018 года в Областные казенные учреждения Центры занятости населения городов и районов (далее – ЦЗН) за содействием в поиске подходящей работы обратилось 71,3 тыс. человек, что на 13,6% меньше, чем в январе-ноябре 2017 года.

Из числа обратившихся 81,3% составили граждане, незанятые трудовой деятельностью; женщины – 49,8%; ранее не работавшие, ищущие работу впервые – 28,7%.

Численность незанятых граждан, состоящих на учете в ЦЗН, на 01.12.2018 г. составила 23,7 тыс. человек, что на 18,3% меньше, чем на 01.12.2017 г.



На 01.12.2018 г. численность безработных граждан, состоящих на учете, составила 20,6 тыс. человек, уровень регистрируемой безработицы по области – 1,1% от численности рабочей силы. С начала года численность безработных, состоящих на учете в ЦЗН, снизилась на 22,8%.

В 9-ти территориях уровень безработицы сложился ниже среднеобластного показателя (Златоустовский, Копейский, Кыштымский, Магнитогорский, Снежинский, Трехгорный, Чебаркульский и Челябинский городские округа; Еткульский муниципальный район).

Наибольший уровень безработицы отмечен в Нязепетровском (6,8%), Брединском (6,0%), Катав-Ивановском (4,5%), Октябрьском (4,3%), Кизильском (4,2%) муниципальных районах, Усть-Катавском и Верхнеуфалейском городских округах (4,0%).

Коэффициент напряженности на рынке труда в среднем по области составил 0,97 человека на заявленную вакансию против 1,19 человека в ноябре 2017 года.

В январе-ноябре 2018 года заявленная потребность в работниках организаций области составила 127,4 тыс. вакансий, что на 11,1% больше, чем в январе-ноябре 2017 года.

Численность граждан и работодателей, обратившихся в ЦЗН за информацией о положении на рынке труда, составила 47,6 тыс. человек, что на 2,2% меньше, чем в январе-ноябре 2017 года.

Демография.

В январе-октябре 2018 года по сравнению с январем-октябрем 2017 года отмечено уменьшение числа родившихся на 5,7% (32051 человек), число умерших увеличилось на 0,4% (38609 человек). Естественная убыль населения составила 6558 человек (январь-октябрь 2017 года – 4483 человека).

Количество зарегистрированных браков в январе-октябре 2018 года уменьшилось на 8%, разводов – на 7,5% по сравнению с январем-октябрем 2017 года.

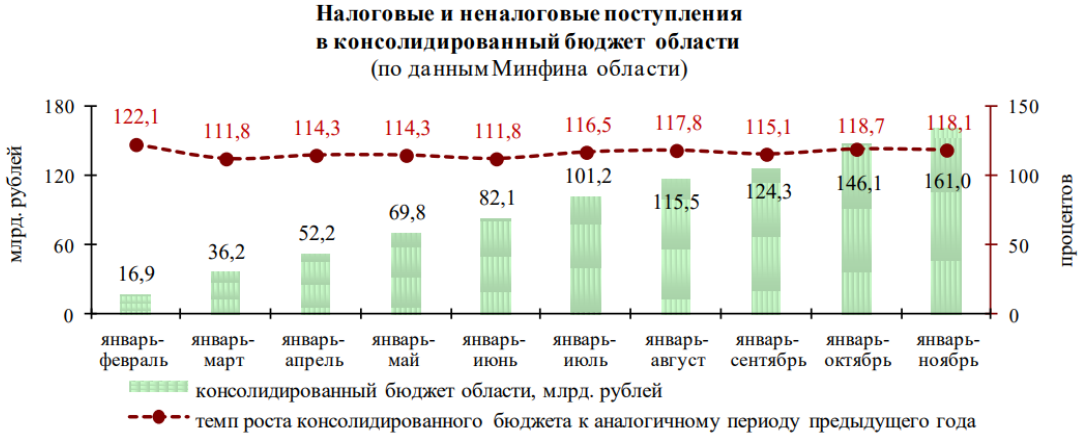
Миграционная убыль в январе-октябре 2018 года составила 7727 человека (в январе-октябре 2017 года – 3236 человек). Причиной миграционной убыли является увеличение числа выбывших на 6,6% (на 2173 человека) и уменьшение числа прибывших по межрегиональному потоку на 1,8% (на 490 человек).

По международному потоку также имеет место сокращение числа прибывших на 16,5% (на 1356 человек), из них за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 16,2% (на 1285 человек), и увеличение числа выбывших на 8,5% (на 472 человека), из них в государства-участники СНГ – на 9,8% (на 497 человек).

Наибольший миграционный прирост населения по международному потоку миграции в январе-октябре 2018 года среди государств-участников СНГ сложился с Казахстаном (1633 человека), среди стран дальнего зарубежья – с Грузией (23 человека).

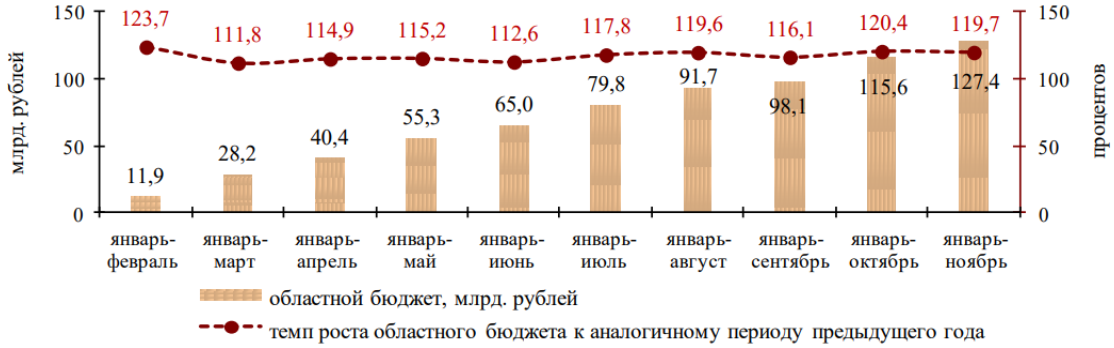
Финансово-бюджетная политика.

По данным Минфина области за январь-ноябрь 2018 года в доходную часть консолидированного бюджета области поступило более 161 млрд. рублей налоговых и неналоговых платежей, что составляет 93,4% от годовых плановых значений и 118,1% к уровню января-ноября 2017 года.



Налоговые и неналоговые доходы областного бюджета сложились в сумме 127,4 млрд. рублей (93,3% от годовых плановых назначений) или 119,7% к январю-ноябрю 2017 года.

Налоговые и неналоговые поступления в бюджет области
(по данным Минфина области)



В разрезе видов налогов наибольшие поступления в бюджет области обеспечивают:

налог на прибыль организаций – 51,4 млрд. рублей (122,4% к уровню– января-ноября 2017 года), доля которого в доходах областного бюджета составила 40,4%;

налог на доходы физических лиц в объеме 42,9 млрд. рублей (120,3%),– доля – 33,7%.

Налоговые и неналоговые доходы бюджетов муниципальных образований сложились в сумме 33,7 млрд. рублей. Наибольшее поступление обеспечивает налог на доходы физических лиц в объеме 17,8 млрд. рублей (117,5% к уровню января-ноября 2017 года), доля которого в доходах бюджетов муниципальных образований составила 53%.

Наибольший рост поступлений в местный бюджет показали: Кыштымский (на 26,9% к январю-ноябрю 2017 года в сопоставимых условиях), Локомотивный (на 18,3%), Усть-Катавский (на 17,3%) городские округа, Варненский (на 26,8%), Красноармейский (на 17,6%), Сосновский (на 16,6%) и другие муниципальные районы.

Снижение поступлений отмечено в Копейском (на 8%) городском округе, Катав-Ивановском (на 0,1%) муниципальном районе.

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций. По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области в январе-октябре 2018 года 631 организация из числа крупных и средних (67,2% от общего числа организаций) получили прибыль в размере 200,5 млрд. рублей (129,7% к январю-октябрю 2017 года). Сумма убытков убыточных предприятий составила 15,3 млрд. рублей (98,1% к январю-октябрю 2017 года).

Наибольший рост прибыли наблюдался по следующим видам экономической деятельности:

– транспортировка и хранение (145,1% к январю-октябрю 2017 года);

– обрабатывающие производства (134,4%);

– добыча полезных ископаемых (133,1%) и др.

Наибольшее снижение прибыли отмечено по виду экономической деятельности: деятельность профессиональная, научная и техническая (84,6% к январю-октябрю 2017 года).

8.3. Описание и экономическая характеристика местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости является административным помещением Успенского кладбища города Челябинска.

Успенское кладбище в период с 1928 по 1932 год было перенесено из центра к северной окраине и долгое время оставалось основным местом погребения в городе. Сейчас Успенское кладбище в Челябинске известно захоронениями выдающихся учёных, политиков, спортсменов, деятелей культуры и искусства.

- Некрополь относится к категории закрытых для свободного захоронения.
- Расположен вблизи Свердловского тракта, в Курчатовском районе Челябинска.
- Координаты WGS: 55.219235/61.362707
- Занимаемая площадь — 140 гектаров.
- Принимает родственные подзахоронения в уже имеющиеся могилы.
- Рядом действует единственный в городе крематорий с колумбарием.

Обширная территория, которую занимает Успенское кладбище, начинается вблизи Свердловского тракта. Из-за близости к цинковому заводу его называют также Цинковым. Некрополь обнесён оградой по всему периметру, снабжён пунктом проката инвентаря, распланирован на кварталы и участки. Общая длина дорожек превышает 100 км. Близ центральной аллеи находятся почётные захоронения. При входе на Успенское кладбище в Челябинске действует церковь-часовня во имя Успения Божией Матери, построенная в конце 1990-х. С северной стороны, на ул. Радонежской расположен крематорий, рядом с которым есть открытый колумбарий для урн с прахом.

В закрытом некрополе возможны только родственные подзахоронения, которые производятся в уже имеющиеся могилы. Согласно Федеральному законодательству, такие места сами по себе предоставляются бесплатно, на основании документов, подтверждающих родство с ранее погребёнными. Однако при повторном захоронении требуется по меньшей мере разобрать, а затем вновь поставить памятник и ограду. В итоге цена захоронения на Успенском кладбище определяется сложностью и объёмом работ, необходимых для демонтажа и последующей установки надмогильных сооружений. В среднем актуальная стоимость места на Успенском кладбище в Челябинске составляет десять-двадцать тысяч рублей.

Границы закрытого некрополя расширить нельзя, поэтому новые места на его территории не выделяются. Место на Успенском кладбище можно получить только для повторного погребения в находящейся там могиле умершего родственника. Со времени последнего захоронения должно пройти не менее 20 лет, если задействованное место на Успенском кладбище оформлено для традиционных похорон гробом в землю. Урну с прахом после кремации можно подзахоронить в любое время, так как соблюдение установленного санитарного срока в этом случае не требуется.

Каждый месяц добавляется 250-300 захоронений.

Участок 11ст – так называемый «госпитальный квартал», где находится 53 могилы военнослужащих, раненых в боях Второй мировой войны и умерших в челябинских госпиталях. Объединяет захоронения скульптура бойца с автоматом работы В. С. Зайкова.

Похоронены Герои Советского Союза П. В. Брякин, И. С. Зажигин, Г. П. Загайнов, А. М. Ковалёв, К. В. Иванов, Н. Ф. Лобырин, К. Е. Чекиров, В. В. Рындя, А. А. Шокуров, Н. Н. Крылов, В. Д. Копылов, И. И. Качалин, Б. Ф. Малахов, М. Б. Медяков, И. Г. Куперштейн, Л. И. Кадыргаев, А. Г. Южилин, Н. И. Яценко.

Очень много на Успенском кладбище могил известных государственных деятелей, людей, прославившихся в науке, истории и культуре Южного Урала и всей страны. Это Народные и заслуженные артисты П. И. Кулешов, Е. И. Агеев, А. С. Лескова-Кирьякова, В. И. Милосердов, Н. Ю. Орлов, Л. И. Варфоломеев, С. П. Вадова, А. А. Гарянов, Е. И. Прейс, В. Я. Коноплянский, И. Г. Баратова-Агеева, Н. А. Медведев; скульптор Л. А. Головницкий, конструкторы В. Н. Выдрин и М. Ф. Балжи, литераторы Л. А. Преображенская, В. А. Богданов, М. С. Гроссман, М. И. Аношкин и народная сказительница С. К. Власова.

В дни похорон, поминальных и памятных дат многим жителям Челябинска и области необходимо добраться до Успенского кладбища в то время, когда оно открыто, а затем пройти к определённому месту на его достаточно обширной территории. Это можно сделать несколькими спосо-

бами, ориентируясь на адрес и точный план некрополя, время его работы в соответствии с сезоном, а также на оптимальную схему проезда общественным и частным транспортом.

Адрес Успенского кладбища: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Свердловский тракт, д.14а/1.

По вопросам, связанным с погребением на территории муниципального некрополя можно обращаться в единую справочную службу по тел. + 7 (351) 757-53-98. Кроме того, непосредственно в его администрацию можно позвонить по номеру + 7 (912) 401-11-25.

Успенский некрополь работает ежедневно, без выходных. Открыт с 9.00 до 17.00 в октябре-апреле, с 9.00 до 19.00 в мае-сентябре. Похороны на его территории проводятся с 9.00 до 17.00 в течение всего года.

8.4. Общие тенденции состояния и анализ развития рынка коммерческой недвижимости в Челябинске.

В 2018 году наблюдалась достаточно активная деятельность во многих секторах рынка коммерческой недвижимости города Челябинска.

Лидерами по спросу являются торговые помещения (это площади под магазины, кафе, услуги и т. п., доходность которых "завязана" на "проходимость" и активность транспортных потоков в непосредственной близости). Причем, спрос несколько превышает предложение (в основном это касается помещений в местах с хорошей проходимостью и транспортной доступностью).

При этом, необходимо отметить, что основная масса предлагаемых помещений как для продажи, так и для сдачи в аренду, не соответствовала требованиям покупателей и арендаторов. Качественные объекты (не требующие затрат на перевод в нежилой фонд и т.д.) крайне редко выставляются на продажу - собственники таких помещений предпочитали сдавать их, но и спрос был ориентирован на меньшую стоимость аренды и не соответствовал предложению.

Местоположение является основой ценообразования в недвижимости. Как в аренде, так и в продаже, цена объекта недвижимости резко отличается в зависимости от его расположения.

Положение на рынке коммерческой недвижимости неразрывно связано с текущими переменами в экономике. Кризис существенно затормозил развитие рынка недвижимости, заставил многих потенциальных покупателей и арендаторов отказаться от расширения и уменьшить арендуемые площади с целью минимизировать свои затраты. В период экономического кризиса, в условиях уменьшения объемов ипотечного кредитования, отмечается снижение покупательского спроса, что влечет увеличение сроков экспозиции и вынуждает продавца/арендодателя к тенденции снижения первоначальной стоимости продажи/аренды, а как следствие, изменилось соотношение спроса и предложения. Практически все запрашиваемые ставки аренды и цены предложений являются предметом обсуждения в ходе переговоров.

Спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах находится на достаточно высоком уровне. Основная масса потенциальных арендаторов торговой и офисной (административной) недвижимости интересуется помещениями площадью до 200 кв.м. Наиболее востребованными районами на рынке торговой и офисной недвижимости по-прежнему является районы с наибольшей деловой активностью (в основном это центральная часть города).

На объекты складской и производственной недвижимости по площади наибольшим спросом пользуются помещения от 300 до 500 кв.м.

Анализ рынка купли-продажи и аренды нежилых помещений в 2018 году свидетельствует о некотором повышении уровня активности спроса во всех сегментах при одновременном снижении уровня активности предложения.

Современное состояние рынка коммерческой недвижимости характеризуется следующими особенностями:

- Рынок недвижимости, в целом, сегментирован по функциональному назначению помещений;
- Увеличение срока экспозиции объектов;
- Некотором превышение спроса над предложением. Увеличение количества сделок продажи;
- Увеличение количества сделок аренды;

- Формирование рынков аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости, ориентированных на потребителя.

По рынку торговой недвижимости эксперты отмечают:

- Увеличение спроса на покупку и аренду небольших (50-100 кв.м) торговых помещений. Сохраняется востребованность на покупку торговых помещений в проходных местах.

На рынке аренды коммерческой недвижимости эксперты прогнозируют дальнейшее увеличение уровня цен: на 10-15% - в торговом секторе, на 5-15% - в офисном секторе и на 15% - в промышленно-складском.

По арендным ставкам можно ожидать дальнейшего увеличения всех показателей, в пределах 5-10%.

На момент оценки рынок коммерческой недвижимости характеризуется в большой степени арендными отношениями. Компании и фирмы, устойчиво работающие на рынке, уже имеют свои помещения либо долгосрочные договора аренды. Часто пользователь таких объектов предпочитает не покупать их, а снимать в аренду.

Диапазон предлагаемых к продаже коммерческих площадей в городе Челябинске достаточно широк. Спрос и цена на них зависит от местоположения, типа, этажа в здании, состояния помещения, а также конструктивных элементов здания, наличия удобных подъездных путей и наличия парковки и т.д.

Общие данные по продаже и аренде помещений коммерческого назначения в Челябинске приведены в таблице:

Таблица 8.4.1. Цены продажи и аренды на помещения коммерческого назначения

Вид цены	Назначение помещений		
	Торговое	Офисное	Складское
Продажа	35 000-100 000	30 000-70 000	20 000-50 000
Аренда	700-1 100	500-900	200-500

Оцениваемый объект недвижимости является административным помещением Успенского кладбища города Челябинска.

Данный район характеризуется достаточно высоким уровнем коммерческой привлекательности.

Таким образом, местоположение и сложившееся окружение, транспортная доступность, наличие парковки, конструктивные характеристики здания, обеспечивают достаточно высокий спрос на подобного рода объекты недвижимости со стороны потенциальных покупателей и арендаторов.

8.5. Формирование вывода о степени ликвидности

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

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

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

Корректное формирование вывода о степени ликвидности объекта недвижимости позволяет получить обоснованное мнение о его стоимости.

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

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

В нашем случае, когда объект оценки относится к рынку ритуальных услуг, а само Успенское кладбище закрыто, ликвидность нельзя отнести к высокой, она будет скорее средней, несмотря на хорошее состояние объекта недвижимости.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. Процедура и методы оценки

Оценка стоимости - это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости объекта. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и от их готовности приобрести данную полезность (расстаться с ней) за уместную (по их представлениям) сумму денег.

Строго говоря, предметом оценки всегда является не само имущество, а те или иные права на него (полное право собственности или совокупность частичных прав). Методы и технологии оценки фиксируются в форме тех или иных Стандартов оценки.

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он состоит из следующих основных этапов.

– Идентификация объекта и выявление факторов, существенно влияющих на его стоимость.
– Анализ возможностей получения информации, необходимой для применения известных подходов оценки.
– Выбор подходов оценки, применение которых уместно и реализуемо.
– Сбор исходной информации.
– Применение выбранных подходов оценки.
– Анализ результатов, полученных при использовании разных подходов, их согласование (вынесение итогового суждения о стоимости).
– Подготовка отчёта.

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т. е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Затратный подход состоит в определении размеров затрат на создание нового объекта, равнозначного (либо в смысле полной копии, либо в смысле замещения функции) оцениваемому объекту (в случае оценки недвижимости сюда же включаются затраты на приобретение свободного земельного участка). Далее эти затраты уменьшаются на величину фактического накопленного износа оцениваемого объекта, вызванного всеми причинами (физический, функциональный, экономический или внешний износ).

Сравнительный подход - это процесс сравнения данных о действительных продажах аналогичных объектов.

Возможность применения данного подхода основана на сборе информации о продажах объектов, сходных с оцениваемым, и ее анализе, с помощью которого могут быть получены величины корректировок для определенных факторов, влияющих на оценку стоимости.

Доходный подход основан на представлении о том, что стоимость объекта оценки зависит от возможности получения дохода от владения им. Этот метод заключается в определении текущей стоимости будущих чистых доходов от объекта оценки (с учетом фактора времени).

Для того чтобы эти три подхода могли быть применены, необходимо собрать относящуюся к делу информацию об объекте оценки. Затем собранная информация анализируется с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость объекта является функцией полезности и прямо зависит от возможности ее наилучшего и наиболее эффективного использования.

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы – в наибольшей степени отражают представления участников рынка об источниках полезности объекта и способах формирования ими мнения о приемлемой цене в сделке. Учитывается и качество (достоверность) использованной исходной информации.

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

Далее будут рассмотрены подходы и методы (метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов) оценки, применяемые в отношении конкретных типов имущества, входящих в состав комплекса имущества, представленного к оценке.

Выбор методов оценки для определения стоимости объектов недвижимости.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ от 21.10.94г., статья 130, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все. что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В рамках затратного подхода.

Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объекты недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести объекты недвижимости аналогичной полезности и предназначения (путем покупки земельного участка и строительства зданий, сооружений без чрезмерной задержки).

В оценке коммерческой недвижимости как правило, не применяются методы затратного подхода, т.к. наличие развитого рынка продажи и аренды помещений различного назначения позволяет рассчитать стоимость помещения исходя из сравнения цен на рынке и анализа доходов от коммерческого использования оцениваемого объекта. На основании вышеизложенного Оценщиком принято решение не определять рыночную стоимость объекта оценки затратным подходом.

В рамках сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

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

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

Выбор метода в большинстве случаев обусловлен наличием достаточной и корректной информации об объектах-аналогах.

Учитывая специфику оцениваемого объекта, Оценщикам удалось собрать достаточную информацию, удовлетворяющую требованиям корректности сравнения для применения методов прямого сравнения, но не достаточной для корреляционно-регрессионного анализа, метода кодировки и метода валовой ренты, поэтому было принято решение о применении метода прямого сравнения.

<u>В рамках доходного подхода.</u>

Доходный подход. Стоимость недвижимости, полученная доходным подходом, является суммой ожидаемых будущих доходов собственника, которые принесет ему владение данным активом, выраженных в текущих стоимостных показателях. Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за приобретение больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этого приобретения (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов. Доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся по следующим основаниям:

- отсутствует информация, позволяющая достоверно определить эксплуатационные расходы на содержание объекта, применение же каких-либо усредненных данных приведет к большим погрешностям в расчетах и искажению полученных результатов;

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу о возможности и целесообразности применения одного подхода к оценке объекта аренды – сравнительного. Выбор методов оценки в рамках подхода будет обоснован в соответствующем разделе настоящего отчета.

9.2. Анализ наиболее эффективного использования

Вопрос о проведении анализа наилучшего эффективного использования (НЭИ) объектов оценки достаточно спорный.

Иногда его просто называют наиболее эффективное использование (НЭИ), поскольку наилучшее использование подразумевает наличие критерия такого использования, которым является наибольшая эффективность.

Теория оценки требует проводить анализ НЭИ для объектов недвижимости.

С тем, что для оборудования и транспортных средств НЭИ не нужно, теория согласна. Действительно, наиболее эффективно их использовать по прямому назначению. Да и оттого, что кто-то использует компьютер или автомобиль для получения дохода, они не становятся дороже по сравнению с теми, которые используются для личных нужд.

Другой вопрос - недвижимость. Как известно, недвижимость состоит из двух частей: земли и улучшений. Первая из них вечна и не подвержена износу. Улучшения не вечны и подвержены изменениям и периодической замене.

Принято считать, что рыночное поведение участников рынка диктует концепцию наиболее эффективного использования недвижимости. Следовательно, инвестиционная деятельность со временем должна приводить к тому, что в среднем все земельные участки будут стремиться использовать в соответствии с НЭИ, создавая соответствующие улучшения.

Если исходить из НЭИ, то на текущий момент в среднем весь центр города должен быть застроен исключительно офисами или торговыми центрами. Однако этот процесс носит вероятностный характер и может занять продолжительное время, например, сто лет. А оценка делается с учетом обозримого периода, да и приоритеты со временем неизбежно будут меняться. Если предположить, что вдруг в одночасье центр города станет сплошь офисным и торговым, то не станет ли НЭИ снос зданий и разбивка парков и скверов. В Москве уже слышны мнения о прекращении строительства офисов в центральной части города.

Анализ НЭИ, который проводит Оценщик, по существу представляет собой инвестиционный проект, выполненный на примитивном уровне. При тщательной проработке инвестиционного проекта выводы могут отличаться. Каждый из оценщиков решает задачу НЭИ по-своему, а значит, моделирует поведение конкретного Инвестора. Следовательно, определяемая стоимость в этом случае не рыночная, а инвестиционная.

Выбранный вариант НЭИ земельного участка имеет большое количество практических решений. Например, офисное здание потенциально может иметь разную этажность. Как правило, чем больше этажность, тем выше доходность и, следовательно, эффективность использования земельного участка.

В Законе об оценочной деятельности, в статье 5 «Объекты оценки» на первом месте стоит вещь. Применительно к недвижимости определение рыночной стоимости вещи означает определение стоимости права собственности на конкретный объект при отсутствии каких-либо обременений. **Принцип НЭИ вынуждает оценивать другую вещь**, что прямо нарушает статью 11 этого закона, которая гласит - « Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение».

Авторы переводной литературы по оценочной деятельности достаточно аккуратно обращаются с принципом НЭИ. Они предлагают использовать НЭИ исключительно при определении рыночной стоимости незастроенных земельных участков. Расширительное толкование необходимости применения принципа НЭИ возникло в России.

Причины этого вероятнее всего кроются в том, что в момент становления оценочной деятельности в России рынок недвижимости был в зачаточном состоянии. В этих условиях наиболее эффективно использовался затратный подход к оценке. Затратный подход предполагает суммирование стоимости незастроенной земли и стоимости ее улучшений. Поскольку к незастроенному земельному участку должен применяться принцип НЭИ, то возникло очевидное противоречие, так как имеющиеся улучшения, в большинстве случаев, не соответствуют НЭИ для земли. Выход из этого противоречия был найден путем распространения принципа НЭИ и на застроенный участок.

По мнению Оценщиков, принцип НЭИ может или должен применяться при определении рыночной стоимости незастроенного участка с целью реализации наиболее эффективного инвестиционного проекта. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в виде застроенного участка, необходимо определять рыночную стоимость конкретного объекта оценки в текущем использовании и состоянии. При этом в затратном подходе должна определяться рыночная стоимость незастроенного земельного участка в существующем использовании, даже если оно не является оптимальным.

Если же оцениваемый объект предлагается к реконструкции, то на этапе выбора инвестиционного проекта, безусловно, необходим подробный анализ возможных направлений его будущего использования и выбор наилучшего. Если же реконструкция или строительство уже начаты, то, по крайней мере, смешно выглядит Оценщик, обосновавший другое НЭИ для этого объекта, который прошел все необходимые согласования.

Подводя итог вышеизложенному, можно сделать следующие выводы:

- анализ НЭИ целесообразно проводить, если оценка проводится для целей девелопмента или реконструкции при разработке инвестиционного проекта и бизнес-плана;
- в иных случаях оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, проведение анализа НЭИ не целесообразно, поскольку нет необходимости превращать каждую оценку в инвестиционный проект, так как это сосем другие трудозатраты на оценку. В 99 случаях из 100 реальные сделки с объектами недвижимости совершаются с целью их дальнейшего использования в текущем состоянии.

При проведении любой оценки во главе угла должен стоять вопрос, что нужно Заказчику от оценки (не в плане получения цифры, а в плане задач и целей оценки), ибо он оплачивает вполне конкретную услугу.

Ниже приводятся структурные правила определения НЭИ.

Расчет рыночной стоимости необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Существуют особые случаи применения наилучшего и наиболее эффективного использования:

- единственное в своем роде использование;
- временное использование;
- использование, не являющееся наилучшим и наиболее эффективным;
- многофункциональное использование;
- использование в спекулятивных целях, и т.д.

Понятие наилучшего эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов были учтены четыре основных критерия:

- *Максимальная эффективность* - рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.
- *Физическая возможность* - рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
- *Юридическая правомочность* - рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами (на дату определения стоимости объекта оценки).
- *Финансово - экономическая приемлемость* - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Наилучшее экономическое использование (НЭИ) определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. НЭИ требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать различные

законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д.

- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта оценки - то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наилучшего эффективного способа использования объекта недвижимости проводится в два этапа - сначала, исходя из предположения о том, что занимаемый объектом участок является свободным, а затем с учетом имеющихся улучшений.

Выводы такого анализа должны быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Однако, в тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о НЭИ может следовать из анализа окружающей объект среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки может быть и результатом формально-логического анализа, если он приводит к единственному решению. В последнем случае необходимо убедиться лишь в том, имеет ли объект положительную рыночную стоимость.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного не проводился. Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки, его следует рассматривать в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичных объектов недвижимости или их реконструкции.

Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который являются максимально эффективным.

Анализ НЭИ для оцениваемого объекта недвижимости являющегося административным помещением Успенского кладбища города Челябинска.

Таблица 9.2.1.

Физически возможные способы использования	Торговое / Административное / Складское / Производственное (раздевалка обслуживающего персонала) / Жилое
Правомочные способы использования	Торговое / Административное / Производственное (раздевалка обслуживающего персонала)
Финансово осуществимые способы использования	Торговое / Административное / Производственное (раздевалка обслуживающего персонала)
Максимально эффективный способ использования	Торговое / Административное / Производственное (раздевалка обслуживающего персонала)/

Таким образом, НЭИ для оцениваемого объекта недвижимости являющегося административным помещением Успенского кладбища города Челябинска, расположенного по адресу: РФ, город Челябинск, тракт Свердловский, 14а, помещение 1, (Литер И), находящегося в собственности МУП «Мемориал-Сервис» , является использование, соответствующее согласно таблице 9.2.1. в качестве торгового, административно-производственного помещения.

Для этого НЭИ объекта оценки производилось определение рыночной стоимости.

9.3. Расчет стоимости объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях.

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью. Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, *принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя оцениваемого объекта.* Вместо этого данный принцип подразумевает *инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый объект.* В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок - это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый объект. В соответствии с установленным стандартом стоимости, в данной работе оценке подлежит рыночная стоимость объекта. В определении «рыночная стоимость», в явном виде, присутствует положение о том, что стоимость является вероятностной величиной («Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена...»).

Представляя по своей экономической сути стоимость в обмене (в отличие от стоимости в пользовании), рыночная стоимость является функцией многих параметров, описывающих как непосредственно объект) недвижимости, так и текущие характеристики рыночного спроса и предложения. Рассматривая более детально сущность многих параметров, можно без труда прийти к выводу, что именно характер этих параметров и определяет вероятностный характер результирующей функции - рыночной стоимости.

В качестве аналогов были приняты предложения по продаже нежилых помещений и зданий в черте города Челябинска со схожим техническим состоянием и назначением. Описание объектов-аналогов представлено далее на скрин-шотах сайта N1.ru.

https://chelyabinsk.n1.ru/view/29332097/?open_card_kn

N1.RU Новый DomChel | Продажа | Аренда | Новостройки | Статьи | Оценка | Компании | Личный каб... | Добавить объявление

Недвижимость в Челябинске · Продажа · Коммерческая · Торговые площади

Продам торговые площади, Салавата Юлаева, 6

8 850 000 ₽

ул. Салавата Юлаева Курчатовский район

50 000 ₽ за м²

В избранном

Агентство недвижимости
А1-Недвижимость
РГР Южный Урал
708 объявлений
Шамрай Вадим
+7 351 776-62-76
Пожаловаться

Статьи

Расплачусь цветами: сколько роз стоит ваше жильё

Насколько большой букет можно купить любимой, продав квартиру в Челябинске

Страна отметила День риэлтора

Профсообщество подводит итоги конкурса

Новости

20 сен В Челябинске стартует крупнейшая выставка недвижимости

24 июл Челябинцам скоро станет доступна радужная жизнь

Продажа Челябинск г, Салавата Юлаева ул, 6 Продам торговое помещение, на перекрестке 2 улиц, Находится у остановки общественного транспорта, что гарантирует Вам постоянный клиентский поток, Отдельная входная группа, Отличный пешеходный трафик и автомобильный трафик, Огромный жилой массив. Работает стабильный федеральный арендатор.

Параметры

Общая площадь	177 м²
Отдельный вход	есть

https://chelyabinsk.n1.ru/view/27578509/?open_card_kn

N1.RU Новый DomChel | Продажа | Аренда | Новостройки | Статьи | Оценка | Компании | Личный каб... | Добавить объявление

Недвижимость в Челябинске · Продажа · Коммерческая · Торговые площади

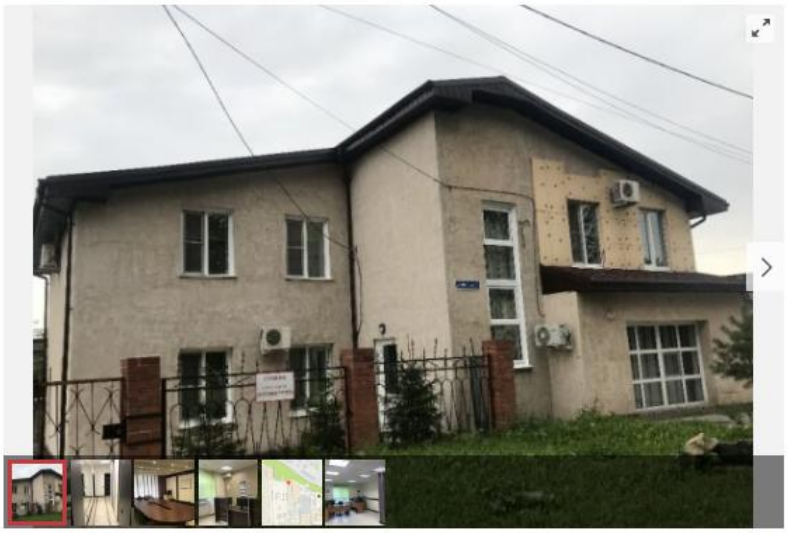
Продам торговые площади, Неглинная, 3

8 600 000 ₽

ул. Неглинная Курчатовский район

35 833 ₽ за м²

В избранном



Агентство недвижимости
ООО Корпорация «АБИСКОН»
721 объявление
Вадим
+7 351 700-72-13
Пожаловаться

Статьи

Расплачусь цветами: сколько роз стоит ваше жильё
Насколько большой букет можно купить любимой, продав квартиру в Челябинске

Страна отметила День риэлтора
Профсообщество подводит итоги конкурса

Новости

20 сен В Челябинске стартует крупнейшая выставка недвижимости

24 июл Челябинцам скоро станет доступна радужная жизнь

Продается отличное помещение.
Отдельное стоящее здание.
Хороший ремонт.
Огороженная территория.

Услуги нашего агенства оплачиваются собственником помещения.

#объект в нашей базе 5247026#

Параметры

Общая площадь	240 м²
Отдельный вход	есть

https://chelyabinsk.n1.ru/view/28563186/?open_card_kn

N1.RU Новый DomChel | Продажа | Аренда | Новостройки | Статьи | Оценка | Компании | Личный кабинет | Добавить объявление

Недвижимость в Челябинске · Продажа · Коммерческая · Офисные помещения · Магазин, выставочный зал · Медицинский центр, стоматология · Для работы с клиентами

Продам офисное помещение, Комсомольский проспект, 99

7 466 340 ₽

Комсомольский проспект Курчатовский район

Ориентир: Фитнес-центр "Citrus"

42 000 ₽ за м²

В избранное

Частный риэлтор
Татьяна
7 объявлений
+7 351 235-01-23
Пожаловаться

Статьи

Расплачусь цветами: сколько роз стоит ваше жильё
Насколько большой букет можно купить любимой, продав квартиру в Челябинске

Страна отметила День риэлтора
Профсообщество подводит итоги конкурса

Новости

20 сен В Челябинске стартует крупнейшая выставка недвижимости

24 июл Челябинцам скоро станет доступна радужная жизнь

Новый торгово-офисный центр на Комсомольском проспекте. Хорошая транспортная доступность, высокий автомобильный трафик. Остановка прямо перед входом в здание, откуда можно легко добраться до любого района города. Просторная парковочная зона создает дополнительный комфорт и привлекательность бизнес-центру.

Благодаря открытой планировке все помещения можно зонировать и оформить под любые цели.

Торжественное открытие в июне 2019 года

Условия оплаты:
- 100% оплате сразу
- Рассрочка до ввода в эксплуатацию
- Возможен обмен на объекты недвижимости

*Стоимость в объявлении указана с учетом скидки за 100% оплату сразу!!!

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	177,77 м²
Этаж	5
Высота потолков	3,1 м
Отдельный вход	нет
Парковка, количество мест	51-100
Год постройки	2019
Интернет	нет

Назначение помещения

Магазин, выставочный зал, медицинский центр, стоматология, для работы с клиентами

https://chelyabinsk.n1.ru/view/23976414/?open_card_kn

N1.RU Новый DomChel | Продажа | Аренда | Новостройки | Статьи | Оценка | Компании | Личный каб... | Добавить объявление

Недвижимость в Челябинске · Продажа · Коммерческая · Отдельностоящие здания · Магазин, выставочный зал

Продам отдельностоящее здание, Свердловский тракт, 1

8 500 000 ₽

Свердловский тракт Курчатовский район

Ориентир: на въезде в г. Челябинск

48 851 ₽ за м² · Торг

В избранное

РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: г. Челябинск, Мельничный тупик, д.29 (Свердловский тракт, дом 1)
ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ: Нежилое здание магазина общей площадью 174кв.м.,
Земельный участок общей площадью 900кв.м.
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА: Нежилое здание
ЭТАЖНОСТЬ: 1
ФУНДАМЕНТ: ФБС
МАТЕРИАЛ СТЕН: кирпич
КРОВЛЯ: Шифер
ОКОННЫЕ БЛОКИ: Деревянные, окрашенные
ДВЕРНЫЕ ПОЛОТНА: Обычные
САНИТАРНО ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ
Отопление газовое, вода артезианская, электричество, центральная канализация.
Внутренняя отделка: побелка, обои.
Сведения об износе: здание находится в хорошем состоянии, пригодном для эксплуатации.

Подробнее

Параметры

Общая площадь	174 м²
Этаж	1
Высота потолков	3 м
Отдельный вход	есть
Парковка, количество мест	21-50
Интернет	есть

Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

Частный риелтор
Евгения
301 объявление
+7 908 051-77-07
Пожаловаться

Статьи

Зажгись идеей: в Челябинске пройдет форум по недвижимости

Организатором выступит Региональная Гильдия Риэлторов «Южный Урал»

Расплачусь цветами: сколько роз стоит ваше жильё

Насколько большой букет можно купить любимой, продав квартиру в Челябинске

Новости

20 сен В Челябинске стартует крупнейшая выставка недвижимости

https://chelyabinsk.n1.ru/view/25969173/?open_card_kn

N1.RU Новый DomChel | Продажа | Аренда | Новостройки | Статьи | Оценка | Компании | Личный каб... | Добавить объявление

Недвижимость в Челябинске · Продажа · Коммерческая · Универсальные помещения · Магазин, выставочный зал · Для работы с клиентами · Пищевое производство

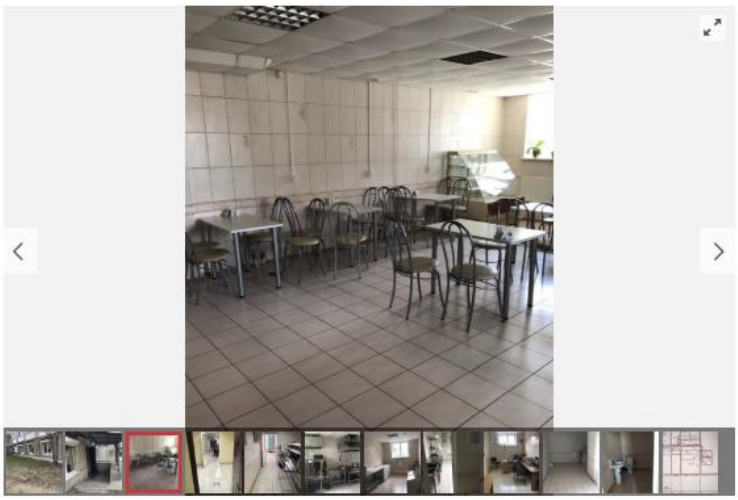
Продам универсальное помещение, Свердловский проспект, 2

6 200 000 ₽

Свердловский проспект · Курчатовский район

31 000 ₽ за м² · Торг

В избранное



Предлагаем вашему вниманию нежилое помещение в административно - офисном здании. 2-е входные группы (основная - со Свердловского пр-кта и 2ая - внутри здания). Высокой цоколь с окнами выше уровня земли, ремонт (стены и пол в кафеле), вентиляция, интернет. Помещение в собственности. Идеально подойдет под пищевое производство. В настоящее время используется как кафе (в аренде). Торг – в индивидуальном порядке!

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	200 м²
Этаж	Цоколь
Высота потолков	2,7 м
Отдельный вход	есть
Парковка, количество мест	21-50
Интернет	есть

Назначение помещения

Магазин, выставочный зал, для работы с клиентами, пищевое производство

Агентство недвижимости
Агентство недвижимости "Дом.ру"
299 объявлений
Юрий
+7 919 357-99-99
Пожаловаться

Статьи

Зажгись идеей: в Челябинске пройдет форум по недвижимости

Организатором выступит Региональная Гильдия Риэлторов «Южный Урал»

Расплачусь цветами: сколько роз стоит ваше жильё

Насколько большой букет можно купить любимой, продав квартиру в Челябинске

Новости

20 сен В Челябинске стартует крупнейшая выставка недвижимости

24 июл Челябинцам скоро станет доступна радужная жизнь

Анализ выборки объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию (среднему арифметическому).

$$V = \frac{s}{\bar{X}}$$

Среднеквадратичное отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и в статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(X - \bar{X})^2}{n}}$$

где: s-*стандартное отклонение*;

X- i й элемент выборки; *i*

$\bar{X}$ –*среднее арифметическое выборки*;

n – объем выборки.

Коэффициент вариации, в отличие от других показателей разброса значений, используется как самостоятельный и весьма информативный индикатор вариации данных. В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной. Эта информация может быть полезна для предварительного описания данных и определения возможностей проведения дальнейшего анализа. Кроме того, коэффициент вариации, измеряемый в процентах, позволяет сравнивать степень разброса различных данных независимо от их масштаба и единиц измерений.

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов представлены в таблице:

Наименование аналогов	**Стоимость предложения объектов аналогов, руб. /кв. м,**	**Математическое ожидание (среднее значение)** $\bar{X}$	**Стандартное отклонение** S	**Коэффициент вариации для данной выборки** V	**Нормативное значение коэффициента вариации**
Аналог 1	50000,00	41536,78	8198,860658	19,739%	33%
Аналог 2	35833,33				
Аналог 3	42000,00				
Аналог 4	48850,57				
Аналог 5	31000,00				

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации много меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Расчет рыночной величины стоимости здания представлен в следующей таблице 9.3.1.

Таблица 9.3.1 Расчет стоимости объекта недвижимости.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена предложения, руб.	?	8 850 000,00	8 600 000,00	7 466 340,00	8 500 000,00	6 200 000,00
2	Площадь, кв.м.	200,00	177,00	240,00	177,77	174,00	200,00
3	Удельная стоимость, 1 кв.м. в руб.		50 000,00	35 833,33	42 000,00	48 850,57	31 000,00
4	Дата предложения	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
	Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		50 000,00	35 833,33	42 000,00	48 850,57	31 000,00
5	Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		50 000,00	35 833,33	42 000,00	48 850,57	31 000,00
6	Тип объекта (отдельностоящее или встроенное)	Встроенное	Встроеное	Отдельностоящее	Встроеное	Отдельностоящее	Встроенное
	Коэффициент корректировки		1,00	0,89	1,00	0,89	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		50 000,00	31 891,66	42 000,00	43 477,01	31 000,00
7	Возможность торга		да	да	да	да	да
	Коэффициент корректировки		0,844	0,844	0,844	0,844	0,844

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Скорректированная стоимость, руб.		42 200,00	26 916,56	35 448,00	36 694,60	26 164,00
8	Функциональное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
	Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		42 200,00	26 916,56	35 448,00	36 694,60	26 164,00
9	Местоположение (статус населенного пункта)	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		42 200,00	26 916,56	35 448,00	36 694,60	26 164,00
10	Корректировка на доступность объекта	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск
	Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		42 200,00	26 916,56	35 448,00	36 694,60	26 164,00
11	Корректировка на состояние отделки	В неудовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В неудовлетворительном состоянии
	Коэффициент корректировки		0,85	0,85	0,85	0,85	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		35 870,00	22 879,08	30 130,80	31 190,41	26 164,00

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
12	Корректировка на физическое состояние здания, в котором находится объект оценки	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии
	Коэффициент корректировки		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
	Скорректированная стоимость, руб.		29 054,70	18 532,05	24 405,95	25 264,23	21 192,84
13	Корректировка на этаж расположения		Нет	Нет	Да	Нет	Да
	Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,16	1,00	1,22
	Скорректированная стоимость, руб.		29 054,70	18 532,05	28 310,90	25 264,23	25 855,26
14	Корректировка на площадь		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		29 054,70	18 532,05	28 310,90	25 264,23	25 855,26
15	Количество корректировок		2	3	3	3	2
16	Весовая доля		0,2115	0,1923	0,1923	0,1923	0,2115
17	Взвешенная стоимость, руб.		6 145,07	3 563,71	5 444,19	4 858,31	5 468,39
18	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта с НДС, руб./кв.м.	25 479,67					
19	Итого рыночная стоимость объекта с НДС, руб./кв.м.	5 095 934,00					

Указанные в таблице корректировки были применены Оценщиком по следующим основаниям.

Корректировка на торг:

Данная корректировка была принята Оценщиком в размере 0,844(скидка 15,6%) к заявленной цене. Обоснованием такого значения послужил анализ рынка, приведенный в «Справочнике оценщика недвижимости- 2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы – Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Н-Новгород, 2017 г. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Таблица №187, стр. 298.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	15,1%	16,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,5%	14,8%	16,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2%	19,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	12,6%	14,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	12,2%	13,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,0%	12,2%	13,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,2%	17,1%

Корректировка на тип объекта (встроенное или отдельностоящее):

Тип объекта является одним из ценообразующих факторов при установлении цены продажи коммерческих помещений. В нашем случае два объекта аналога отдельностоящие здания, а три объекта аналога и объект оценки встроенные помещения.

Данная корректировка была принята Оценщиком в размере 0,89 к заявленной цене. Обоснованием такого значения послужил анализ рынка, приведенный в «Справочнике оценщика недвижимости- 2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы – Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Н-Новгород, 2017 г. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Таблица №109, стр. 194.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка на уровень отделки:

Качество и уровень отделки является одним из ценообразующих факторов при установлении цены продажи коммерческих помещений. В нашем случае один объект аналог и объект оценки требуют косметического ремонта, а четыре объекта в удовлетворительном состоянии.

Данная корректировка была принята Оценщиком в размере 0,85 от заявленной цены. Обоснованием такого значения послужил анализ рынка, приведенный в «Справочнике оценщика недвижимости- 2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы – Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Н-Новгород, 2017 г. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Таблица №145, стр. 238.

5.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 145.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Корректировка на физическое состояние здания, в котором находится объект оценки:

Физическое состояние здания, в котором находится объект оценки является одним из ценообразующих факторов при установлении цены продажи коммерческих помещений. В нашем случае один объект аналог и объект оценки требуют косметического ремонта, а четыре объекта в удовлетворительном состоянии.

Данная корректировка была принята Оценщиком в размере 0,81(1/1,23=0,81) от заявленной цены. Обоснованием такого значения послужил анализ рынка, приведенный в «Справочнике оценщика недвижимости- 2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы – Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Н-Новгород, 2017 г. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Таблица №137, стр. 229.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

Корректировка на этаж расположения помещения в здании:

Этаж расположения помещения в здании, является одним из ценообразующих факторов при установлении цены продажи коммерческих помещений. В нашем случае один объект аналог находится на цокольном этаже другой на 5 этаже и объект оценки и три других объекта аналога на первом этаже.

Данная корректировка была принята Оценщиком в размере 1,16 (1/0,86=1,16) и 1,22(1/0,82=1,22) от заявленной цены. Обоснованием такого значения послужил анализ рынка, приведенный в «Справочнике оценщика недвижимости- 2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы – Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Н-Новгород, 2017 г. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Таблица №127, стр. 217.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Расчет весовых коэффициентов выполняется исходя из количества корректировок цен аналогов. Больший весовой коэффициент имеют цены объектов с меньшим количеством корректировок, т.е. в меньшей степени, отличающиеся от объекта оценки. Расчет весовых коэффициентов выполняется по формуле:

$$v_i = (1 - \frac{q_i}{\sum_{i=1}^{n} q_i}) \times \frac{1}{n-1}$$

где q_i-число корректировок по i-тому объекту аналогу,

n – количество объектов аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения № 1, расположенного по адресу: РФ, г. Челябинск, тракт Свердловский, 14-а, по заявке ликвидационной комиссии Муниципального унитарного предприятия «Мемориал-Сервис» (МУП «Мемориал-Сервис», определенная сравнительным подходом с НДС составляет: 5 095 934,00 руб. (Пять миллионов девяносто пять тысяч девятьсот тридцать четыре руб. 00 коп.)

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Методы сравниваются по следующим критериям:

- достоверность информации;
- полнота информации;
- допущения, принятые в расчетах.

Результаты, полученные различными подходами, отличаются друг от друга. Когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная цена обычно отражает стоимость (затраты) производства. Если рыночные цены выше стоимости производства, в строй будут вводиться все новые объекты недвижимости до тех пор, пока не наступит равновесие.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Сравнительный подход отражает цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций и предпочтений покупателей. При наличии данных о предложениях по сходным объектам недвижимости (в нашем случае аналогами являются объекты коммерческой недвижимости, что увеличивает вес сравнительного подхода) результаты по сравнительному подходу имеют наибольшую вероятность близости к реальной рыночной стоимости объекта.

Подход с точки зрения доходности отражает ту стоимость, которую получит потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятие ставки доходности.

С учетом вышеизложенного, а также с учетом того, что в ходе оценки был использован лишь один подход – сравнительный, согласование результатов не проводилось.

Результаты расчетов и анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения № 1, расположенного по адресу: РФ, г. Челябинск, тракт Свердловский, 14-а, по заявке ликвидационной комиссии Муниципального унитарного предприятия «Мемориал-Сервис» (МУП «Мемориал-Сервис», с учетом сделанных допущений, округления, ограничительных условий по состоянию на 11.02.2019 г. с НДС составила:

5 100 000,00 руб. (Пять миллионов сто тысяч руб.)

Оценщики не несут ответственности за дефекты объекта оценки, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как при обычном визуальном осмотре и путём изучения предоставленной документации.

В своих действиях оценщики поступали как независимые исполнители и личной заинтересованности в результатах оценки не имели.

При определении рыночной стоимости за основу взяты предположения, что рынок является открытым и конкурентным, что продавец и покупатель экономически рациональны и достаточно информированы, а также, что выставленное на продажу имущество находится на рынке в течение достаточного временного периода (экспозиции) и доступно для потенциальных покупателей.

Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости имущества и не является гарантией того, что оно может быть продано или куплено на свободном рынке по цене равной стоимости, указанной в данном отчете.

Отчет подготовлен:

Действительным членом Российского общества оценщиков
Журихиным В.Б.

Действительным членом Российского общества оценщиков
Баймурзиным М.Р.

11. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ И ЛИТЕРАТУРА

11.1Документы, используемые для установления качественных и количественных характеристик объектов оценки

№ п/п	Наименование документа
1.	Технический паспорт ОГУП «Обл. ЦТИ» Челябинского управления
2.	Распоряжение № 14974 от 29.12.2018 г. администрации города Челябинска о создании ликвидационной комиссии МУП «Мемориал-Сервис»
3.	Выписка из ЕГРН кадастровый номер 74:36:0705001:51 от 10.08.2018 г.

11.2. Литература и нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. 1,2 (в последней редакции).
2. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 297 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 298 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 299 от 20.05.2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 611 от 25.09.2014 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 327 от 01.06.2015 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 328 от 01.06.2015 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)». Утвержден приказом Минэкономразвития России N 721 от 17.11.2016 г.;
10. Свод Стандартов и Правил РОО 2015. Утвержден Советом РОО 23.12.2015 г. Протокол №07-Р;
11. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки СНМД РОО 04-090-2015
12. Международные стандарты оценки (МСО);
13. Европейские стандарты оценки (ЕСО).
14. Справочник "ЧелСцена" Изд. Главное управление строительства администрации Челябинской области, Региональный центр по ценообразованию в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве.
15. Ведомственные строительные нормы: «Правила оценки физического износа жилых зданий». ВСН 53-86(р). Госгражданстрой.
16. Методическое пособие по определению сметной стоимости строительства на основе территориальной сметно-нормативыной базы ценообразования в строительстве ТСНБ-2001 (редакция 4)
17. Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990г., №1072 «Единые нормы

амортизационных отчислений».

18. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.:Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
19. Основы оценки стоимости машин и оборудования/А.П. Ковалев, д-р экон. наук, проф., А.А. Кушель, канд. техн. наук, доц., И.В. Королев, П.В. Фадеев– М.:Финансы и статистика, 2006. – 286 с.
20. Практика оценки стоимости машин и оборудования/ А.П. Ковалев, д-р экон. наук, проф.,А.А. Кушель, канд. техн. наук, доц., И.В. Королев, П.В. Фадеев - М.:Финансы и статистика, 2005. – 270 с.
21. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 ред. от 27.11.06
22. Современный экономический словарь Райзберг/ Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б.. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 495 с.
23. Ковалев А.П. Построение обобщенной кривой износа для массовой оценки машин и оборудования. «Вопросы оценки», 2009, № 3.
24. Лейфер Л.А., Кашникова З. А. Определение остаточного срока службы машин и оборудования на основе вероятностных моделей, 2007. Он-лайн библиотека оценщика LABRATE.RU.
25. Боровиков, В. STATISTICA. Искусство анализа данных на компьютере: Для профессионалов / В. Боровиков. — СПб.: Питер, 2003. — 688 с.
26. Информация Интернет.
27. Еженедельник «Пульс цен».
28. Еженедельник «Прайс».
29. Журнал «Эксперт».
30. Газета «Финансовая Россия».
31. Л.Н. Тэпман, «Оценка недвижимости», под. ред. В. А. Швандара, М. 2002 г.
32. Д. Фридман, Н Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М. Дело 1997 г.
33. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, «Оценка недвижимости» М. Финансы и статистика, 2005.
34. Н.Е. Симонова, «методы оценки и технической экспертизы недвижимости», М., Ростов на Дону 2006
35. В. Рутгайзер, «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», М., Дело, 1998 г.
36. М.А. Федотова, «Основы оценки стоимости машин и оборудования», М., Финансы и статистика, 2006 г.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Журихин Валерий Борисович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7504 № 406130, выдан 19.01.2005г.
УВД г. Озерска Челябинской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 07 » декабря 2007г., регистрационный № 001750

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

Выдано « 14 » марта 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023527 *

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001750 от «07» сентября 2018 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахощики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001750 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Журихин Валерий Борисович**
Паспортные данные: Сер. 7504 №406130 выдан УВД г. Озерска Челябинской области (код подразделения - 741-002) 19.01.2005
Адрес регистрации: 456780, Челябинская область, г. Озерск, ул. Набережная, д. 53, кв./оф. 46

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахощик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахощик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахощиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахощика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» января 2019 года** по **«30» июня 2020 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, происшедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахощиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Журихин Валерий Борисович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахощика 1:
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. по основании доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «Альфастрахование»)

№ 32

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 62

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 448449

Настоящий диплом выдан Журихину Валерию Борисовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „25" ноября 2002 г. по „23" мая 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Курганском государственном университете (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного (профессионального образования))

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „23" мая 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Журихина Валерия Борисовича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Курган 2003

МПФ Гознак, 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 05

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Журихину Валерию Борисовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 13 марта 2006 г. по 24 марта 2006 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Курганском государственном университете (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе повышения квалификации специалистов „Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Итоговый комплексный экзамен	104	хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) ..... (наименование предприятия, организация, учреждение)

выполнил(а) итоговую работу на тему ..... (наименование темы)

М. П.

Ректор (директор) .....

Секретарь .....

Город Курган год 2006

МПФ Гознак. 1996.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 09-120-560

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Журихину Валерию Борисовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 27 августа 09 г. по 17 сентября 09 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) ГОУ ВПО "Южно-Уральский государственный университет" (наименование образовательного учреждения (факультета) дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен по обязательным дисциплинам		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, учреждения)

выполнил(а) выпускную работу на тему нет (наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Челябинск год 2009

МПФ Гознак. 1996.

Министерство образования и науки Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ЮЖНО-УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)

ПК – А № 000244

Свидетельство является документом установленного образца
о повышении квалификации

Лицензия: регистрационный № 2086, серия ААА № 002181,
выдана Федеральной службой по надзору в сфере образования и науки 28 октября 2011

Регистрационный номер 80-120-13-229

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Журихину Валерию Борисовичу

в том, что он(а) с «17» 09.2012 г. по «03» 10.2012 г.
повышал(а) свою квалификацию по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	36	
Итоговый комплексный		
экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

м.п. Ректор

Руководитель программы

Челябинск 201 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«ЮЖНО-УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(национальный исследовательский университет)

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

180000121188

Документ о квалификации

Регистрационный номер

80-120-15-436

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Журихин
Валерий Борисович

в период ***с 26 октября 2015 по 09 ноября 2015 года***

прошел(а) повышение квалификации по дополнительной профессиональной программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

в объеме: ***108 часов***

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам модулям (программы)

Наименование	Объём	Оценка
Обязательные дисциплины	*72*	*зачтено*
Дисциплины по выбору	*36*	*зачтено*
Итоговый комплексный экзамен		*отлично*

Итоговая работа на тему
Итоговый комплексный экзамен по обязательным дисциплинам

М.П. *Руководитель*

г. Челябинск

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000008-016

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Журихину Валерию Борисовичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от «05» ноября 2013 г. № 1

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Федеральным

(указывается полное наименование

государственным бюджетным образовательным учреждением высшего

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

профессионального образования «Южно-Уральский государственный

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

университет»(национально исследовательский университет) , (№ Р/133 от 16.10.2013г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии *(подпись)* А.В.Карпушкина

(расшифровка подписи)

Институт дополнительного образования

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков[1].

[1] *(Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 21

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 008242

Настоящий диплом выдан Нурихину Валерию Борисовичу

в том, что он(а) с „20" октября 2008 г. по „25" февраля 2009 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском университете МВД России

по программе „Судебная экспертиза по оценке стоимости недвижимого имущества и земельных участков"

Государственная аттестационная комиссия решением от „25" февраля 2009 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Нурихина Валерия Борисовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере судебно-экономической экспертизы

Председатель государственной аттестационной комиссии

(Ф.И.О., подпись)

Город Москва 2009 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 4

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 003175

Настоящий диплом выдан Журихину Валерию Борисовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „20" октября 2008 г. по „25" февраля 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском университете МВД России (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Судебная экспертиза по оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „25" февраля 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Журихина Валерия Борисовича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере судебно-экономической экспертизы (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва

АПФ Гознака. 1996.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006563-1 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Журихину Валерию Борисовичу

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006549-2 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Журихину Валерию Борисовичу

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Баймурзин Марат Рамдисович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7504 № 406128, выдан 19.01.2005г.
УВД г. Озерска Челябинской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 13 » декабря 2007г., регистрационный № 001855

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

Выдано « 14 » марта 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023526 *

Страховка Баймурзин 2019 001.jpg
Тип: JPEG-рисунок
Размер: 466 КБ
Разрешение: 1700 x 2338 точек

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬ СТР

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001855 от «07» сентября 2018

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахованщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001855 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Баймурзин Марат Рамдисович**
Паспортные данные: Сер. 7504 №406128 выдан УВД г. Озерска Челябинской области (код подразделения - 741-002) 19.01.2005
Адрес регистрации: 456783, Челябинская область, г. Озерск, ул. Космонавтов, д. 34, кв./оф. 61

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахованщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахованщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахованщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахованщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» января 2019 года** по **«30» июня 2020 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, происшедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахованщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Баймурзин Марат Рамдисович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахованщика 1:
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)

ИНГОССТРАХ № 32

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 02

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 793360

Настоящий диплом выдан Баймурзину (фамилия, имя, отчество) Марату Рамдисовичу

в том, что он(а) с „21" ноября 2005 г. по „26" апреля 2006 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Курганском (наименование) государственном университете (образовательного учреждения (структурного подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „26" апреля 2006 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Баймурзина (фамилия, имя, отчество) Марата Рамдисовича на ведение профессиональной деятельности в сфере „Оценка (наименование) стоимости предприятия (бизнеса)"

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Курган год 2006

МПФ Гознак, 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 09-120-549

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Байгузину Марату Рамдисовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 27 августа 09 г. по 17 сентября 09 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) ГОУ ВПО "Южно-Уральский государственный университет" (наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплина по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен по обязательным дисциплинам		отлично

Прошел(а) производственную (на) нет (наименование предприятия, учреждения)

выполнил(а) выпускную работу на тему нет (наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Челябинск год 2009

МПФ Гознак. 1996.

Министерство образования и науки Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ЮЖНО-УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)

ПК – А № 000239

Свидетельство является документом установленного образца
о повышении квалификации

Лицензия: регистрационный № 2086, серия ААА № 002181,
выдана Федеральной службой по надзору в сфере образования и науки 28 октября 2011

Регистрационный номер 80-120-13-223

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Баймурзину Марату Рамдисовичу

в том, что он(а) с «17» 09.2012 г. по «03» 10.2012 г.

повышал(а) свою квалификацию по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	36	
Итоговый комплексный		
экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

М.П.

Ректор

Руководитель программы

Челябинск 2012 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«ЮЖНО-УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(национальный исследовательский университет)

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

180000121197

Документ о квалификации

Регистрационный номер

80-120-15-434

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Баймурзин
Марат Рамдисович

в период ***с 26 октября 2015 по 09 ноября 2015 года***

прошел(а) повышение квалификации по дополнительной профессиональной программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

в объеме: ***108 часов***

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам модулям (программы)

Наименование	Объём	Оценка
Обязательные дисциплины	*72*	*зачтено*
Дисциплины по выбору	*36*	*зачтено*
Итоговый комплексный экзамен		*отлично*

Итоговая работа на тему

Итоговый комплексный экзамен по обязательным дисциплинам

Руководитель

М.П.

г. Челябинск

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000007-016

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Баймурзину Марату Рамдисовичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 05 » ноября 2013 г. № 1

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Федеральным

(указывается полное наименование

государственным бюджетным образовательным учреждением высшего

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

профессионального образования «Южно-Уральский государственный

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

университет»(национально исследовательский университет) , (№ Р/133 от 16.10.2013г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии *(подпись)* А.В.Карпушкина

(расшифровка подписи)

М.П.

Институт дополнительного образования

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков[1].

[1] *(Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 18

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 008239

Настоящий диплом выдан Баймурзину Марату Рамдисовичу

в том, что он(а) с 20 октября 2008 г. по 25 февраля 2009 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском университете МВД России

по программе „Судебная экспертиза по оценке стоимости недвижимого имущества и земельных участков"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 февраля 2009 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Баймурзина Марата Рамдисовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере судебно-экономической экспертизы

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор

Город Москва

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 003173

Настоящий диплом выдан Баймурзину (фамилия, имя, отчество) Марату Рамдисовичу

в том, что он(а) с „20" октября 2008 г. по „25" февраля 2009 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском (наименование) университете МВД России (образовательном учреждении (организации) дополнительного профессионального образования)

по программе „Судебная экспертиза по оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств" (наименование образовательной программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 февраля 2009 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Баймурзина (фамилия, имя, отчество) Марата Рамдисовича на ведение профессиональной деятельности в сфере судебно-экспертиз (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва

МИФ Гознак 1996

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006565-1 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Баймурзину Марату Рамдисовичу

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006550-2 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Баймурзину Марату Рамдисовичу

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"Управление будущим"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

662404468612

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0031

Город
Екатеринбург

Дата выдачи
20.06.2017 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

БАЙМУРЗИН
Марат Рамдисович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Обществе с ограниченной ответственностью
"Управление будущим"

по программе "Судебная строительно - техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости"

Решением от
20 июня 2017 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

судебной строительно - технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости

М.П.

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

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

Челябинское управление
(наименование филиала, управления)

Район

Город (пос.) ***Челябинск***

Район в городе ***Курчатовский***

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 1

Нежилое помещение
(наименование нежилого помещения)

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

Адрес:

Литера ***И***

Учетный номер объекта	74:36:100032701:2101:000002
Кадастровый номер	

Дата составления ***30 сентября 2013 г.***

Идентификатор инвентарного дела
20-02244745

Идентификатор печатного документа
50-7877713

1.Общие сведения о здании

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

2.Техническая характеристика нежилого помещения

2.1 Номер помещения 1 Предыдущий номер помещения

Помещение сформировано в составе:

Помещение расположено в литере И на 1 этаже

Наименование Нежилое помещение Назначение нежилое

Фактическое использование салон ритуальных услуг

Общая площадь 200,0 в т.ч. самовольно возведенная площадь

Общая площадь объекта без учета самовольно возведенных реконструированная (перепланированная) площадь**

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)
Наружные стены (материал)		Шлакоблочные
Перегородки (материал)		Кирпичные
Перекрытия (материал)		Деревянные
Полы		Дощатые, Бетонные, Линолеумовые
Проемы	Оконные	Пластиковые
	Дверные	Щитовые, Металлические
Внутренняя отделка стен помещений основного и вспомогательного использования		Обшивка деревом, Окраска, Цементно-известковая штукатурка, Стеновые панели
Отделка потолков помещений основного и вспомогательного использования		
Вид отопления		Водяное от печи
Наличие благоустройства:		Электроснабжение (Скрытая проводка)

Особые отметки

Помещение сформировано по заявлению заказчика.

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

Стр. 4

3.Исчисление площадей и объёмов нежилого помещения

Литера	Номер помещения	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м²	Высота, м	Объем, м³
И	1	1 этаж	7,00*22,87+7,37*12,82+1,38*4,64-0,76*0,64	260,5	2,87	748
	Крыльцо		2,01*1,73	3,5		
			Съемочная площадь	**264,0**		**748**

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

Литера	№ помещения	Наименование помещения	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты): к удельному весу	на группу капитальности	по климатическим районам	Удельный вес с поправками	Стоимость измерителя с поправками, руб	Кол-во (объем - м³ площадь - м²)	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
И	1	Нежилое помещение	1.28	84	куб.м.	24,50	0,96	0,93	1,07		23,52	748	17593	8	16186
		Итого											**17593**		**16186**

5.Стоимость нежилого помещения в ценах 2012г.*

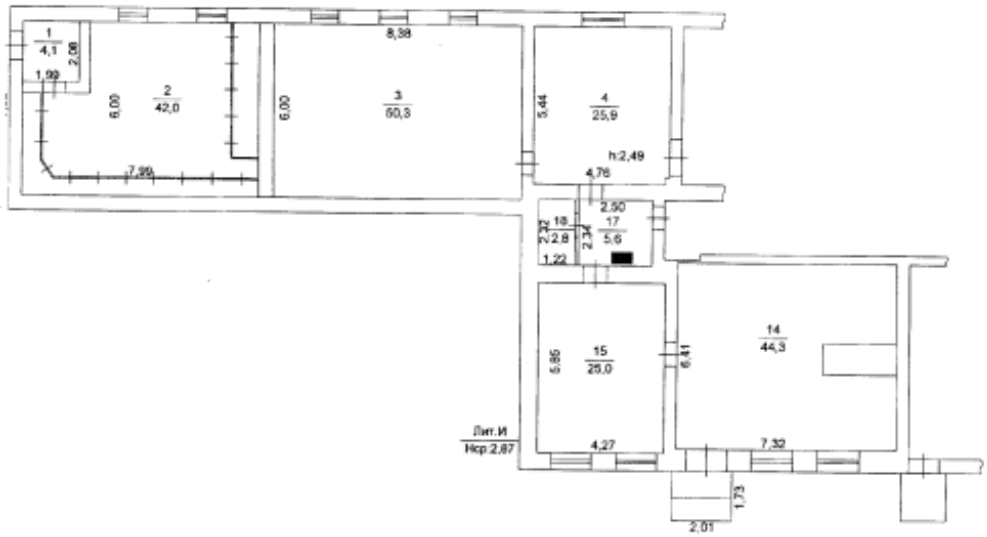
6.Отметка об обследовании

Дата обследования	Исполнил		Проверил		Руководитель филиала, управления	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
30 сентября 2013 г.	Шушкова Людмила Александровна		Авсиевич Людмила Геннадьевна		Кравцова Л.В.	

*в ценах текущего года на последнюю дату инвентаризации

Стр. 5

1 этаж



пом.1

тракт Свердловский, 14-а

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

Экспликация
помещений здания, расположенного по адресу: ***Челябинск, пр.Свердловский, 14-а***

Дата записи и запера по плану	Этаж (нумерация с 1 и номера исключения)	Номер помещения (квартиры и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты и т.п.	Назначение частей помещения	Общая площадь, м²	Площадь по внутреннему обмеру, м² в том числе: Жилое		Торговое		Производственное		Складское		Бытовое		Транспортное		Административное		Общественное питание		Учебно-воспитательное		Научно-исследовательское		Лечебно-оздоровительное		Физкультурно-спортивное		Культурно-зрелищное		Объекты связи		Прочие		Площадь лоджий, балконов, террас, веранд, кладовых и т.д. м²	Высота помещения, м	Примечание (номер/объем вентиляции, перемещение, площадь)
						Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная			
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
30.09.2013																																						
И	1	1	1	Тамбур	4,1										4,1																						2,49	
И			2	Раздевалка	42,0										42,0																						2,49	
И			3	Склад	50,3							50,3																									2,49	
И			4	Приемочная	25,9									25,9																							2,49	
И			14	Торговый зал	44,3									44,3																							2,65	
И			15	Торговый зал	25,0			25,0																													2,65	
И			17	Помещение	5,6										5,6																						2,49	
И			18	Помещение	2,8										2,8																						2,49	
	Итого			по пом. 1	200,0			25,0				50,3		70,2	54,5																							

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018			
Кадастровый номер:		**74:36:0705001:51**	

Номер кадастрового квартала:	74:36:0705001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Челябинская область, г Челябинск, тракт Свердловский, д 14-а
Площадь, м²:	200.0
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	835186
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74:36:0705001:49
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Муниципальное унитарное предприятие "Мемориал-Сервис"

Ведущий специалист - эксперт		П.С.Андреев
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.08.2018			
Кадастровый номер:		**74:36:0705001:51**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Муниципальное унитарное предприятие "Мемориал-Сервис", ИНН 7447190594, ОГРН 1117447006918.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	хозяйственное ведение, 74:36:0705001:51-74/001/2018-3, 10.08.2018 г.
3.	Документы-основания:	3.1.	Соглашение о внесении дополнений и изменений в договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения №П-6/20 от 06.05.2011г. №11 от 04.02.2014 г.; Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием "Мемориал-Сервис" №П-6/20 от 06.05.2011 г.; Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 12.01.2017 г. Дело №11-216/2017; Решение Челябинского областного Совета народных депутатов №261/5-м от 22.09.1992 г.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт		Л.С. Андреев
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №: Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.08.2018			
Кадастровый номер		**74:36:0705001:51**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт		П.С.Андреев
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Копия верна

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

29.12.2018 № 14974

О внесении изменений
в распоряжение Первого
заместителя Главы
Администрации города
от 24.06.2013 № 3606-к

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Положением о порядке создания, реорганизации и ликвидации муниципальных унитарных предприятий города Челябинска, утвержденным решением Челябинской городской Думы от 25.02.2010 № 10/7:

1. Внести в распоряжение Первого заместителя Главы Администрации города от 24.06.2013 № 3606-к «О ликвидации МУП «Мемориал-Сервис» следующие изменения:

1) изложить пункт 2 распоряжения в следующей редакции:

«2. Создать ликвидационную комиссию МУП «Мемориал-Сервис» (далее – ликвидационная комиссия) в следующем составе:

1) Мубаракшин Антон Андреевич – председатель ликвидационной комиссии;

2) Лысов Евгений Николаевич – член ликвидационной комиссии;

3) Ананьев Александр Викторович – член ликвидационной комиссии.»;

2) изложить подпункт 5 пункта 6 распоряжения в следующей редакции:

«5) завершить процедуру ликвидации предприятия до 1 апреля 2019 года.».

2. Признать утратившим силу распоряжение Администрации города Челябинска от 25.07.2018 № 8629 «О внесении изменения в распоряжение Первого заместителя Главы Администрации города от 24.06.2013 № 3606-к».

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Временно исполняющий полномочия
Главы города Челябинска В. А. Елистратов

Н. В. Радкабова
263 15 48

МУП «Мемориал-Сервис»
Мубаракшину А.А.