



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ**

ИНН/КПП 9729030514/450143001 ОГРН 5167746159785

Юридический адрес: ул. Куйбышева, д. 28,

г. Курган, Курганская обл., 640000

**Отчет № 7400/17.01.18/74-30-80007/Ю-1/00010
об оценке**

рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилое здание, площадью 12,4 м² и земельного участка находящегося в долгосрочной аренде с кадастровым номером 74:36:0605006:19, расположенная по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калинина, д. № 8, строение 1.

Дата оценки: 22.01.2018 г.

Дата составления отчета: 24.01.2018 г.

г. Челябинск

Оглавление

Раздел 1. Основные факты и выводы	4
Раздел 2. Задание на оценку	4
Раздел 3. Сведения об исполнителе и о заказчике	5
Раздел 4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	6
Раздел 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
Раздел 6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики	7
Раздел 7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	10
Раздел 8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	20
Раздел 9. Описание процесса оценки объекта оценки.....	20
Раздел 10. Обоснование отказа от использования затратного и.....	29
доходного подходов.....	29
Раздел 11. Декларация качества оценки	30
Раздел 12. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка находящегося в долгосрочной аренде.....	30
Список использованной литературы:	32
ПРИЛОЖЕНИЕ	33



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ**

ИНН/КПП 9729030514/450143001 ОГРН 5167746159785

Юридический адрес: ул. Куйбышева, д. 28,
г. Курган, Курганская обл., 640000

Почтовый адрес: ул. Энгельса, 44-д, г. Челябинск, Челябинская область, 454000
Тел. (351) 734-94-49, e-mail: ocenka@chel-rti.ru, <http://www.chel-rti.ru>

Уважаемый Александр Николаевич!

На основании договора № 74-30-80007 от 17.01.2018г., оценщики АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» произвели осмотр объекта недвижимости и оценку рыночной стоимости для объектов недвижимого имущества: нежилое здание, площадью 12,4 м² и земельного участка находящегося в долгосрочной аренде с кадастровым номером 74:36:0605006:19, расположенной по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калинина, д. № 8, строение 1.

Цель и задача оценки – определение рыночной стоимости на нежилое здание.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость для объекта недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки составила:

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества: нежилое здание, площадью 12,4 м ² и земельного участка находящегося в долгосрочной аренде с кадастровым номером 74:36:0605006:19	13 841,30 (Тринадцать тысяч восемьсот сорок один рубль 30 коп.) рублей.
	10 840,00 (Десять тысяч восемьсот сорок) рублей.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

**Руководитель Копейского
производственного участка
Уральского филиала АО**

“Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ” Р.Г. Ефанова



Раздел 1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Рыночная стоимость недвижимого имущества: нежилое здание, площадью 12,4 м ² и земельного участка находящегося в долгосрочной аренде с кадастровым номером 74:36:0605006:19, расположенной по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калинина, д. № 8, строение 1
Результаты оценки, полученные с помощью сравнительного подхода, руб. (земельный участок)	10 840,00
Результаты оценки, полученные с помощью доходного подхода, руб.	Не применялся
Результаты оценки, полученные с помощью затратного подхода, руб. (нежилое здание)	13 841,30
Итоговая величина рыночной стоимости для объектов недвижимого имущества без учета округления, руб.	13 841,30 (Тринадцать тысяч восемьсот сорок один рубль 30 коп.) рублей. 10 840,00 (Десять тысяч восемьсот сорок) рублей.

Раздел 2. Задание на оценку

Объект оценки	Рыночная стоимость недвижимого имущества: нежилое здание, площадью 12,4 м ² и земельного участка находящегося в долгосрочной аренде с кадастровым номером 74:36:0605006:19, расположенной по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калинина, д. № 8, строение 1
Основание для проведения оценки	На основании заявления № 74-30-80007
Имущественные права на объект оценки	Принадлежит на праве собственности: 1. АО «Челябинскгоргаз» Сведения об обременениях: не зарегистрировано
Балансовая стоимость объекта оценки	отсутствует
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определения рыночной стоимости для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата осмотра	22.01.2018г.
Дата оценки (дата проведения оценки)	24.01.2018г.
Дата составления отчета	24.01.2018г.
Период проведения работ	17.01.2018г. - 24.01.2018г.
Допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> - При проведении работ Оценщик выступает как независимый исполнитель; - Размер вознаграждения не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта; - Оценщик исходит из того, что представленная информация является точной и правдивой, и не нуждается в проверке. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе информации и документов, содержащих недостоверные сведения; - Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Оценка не учитывает присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления; - При проведении работ по оценке рыночной стоимости Оценщик предполагал, что помещение будет использоваться в качестве жилого назначения;
Нормативная база, применяемые стандарты	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017); - Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 (ред. от 06.12.2016) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3); - Приказ от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; - Приказ от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; - Приказ от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные протоколом № 57/2015 от «05» ноября 2015г.
Документы, представленные заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> • Технический паспорт по состоянию на 02.06.2005г. • Свидетельство о ГРП. • Выписка из ЕГРН • Договор аренды земельного участка.

Раздел 3. Сведения об исполнителе и о заказчике

Исполнитель: АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

3.1 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Юридический адрес	119415, г. Москва, ул. Вернадского, д. 37, корп.2
Место положения оценщика (фактический адрес)	454000 г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 44-д
Телефон; факс	(351)734-94-49
E-mail	Mail@chel-rti.ru. http: www.chel-rti.ru
ОГРН и дата его присвоения	5167746159785 от 05 октября 2016г.
Банковские реквизиты	ИНН/КПП: 9729030514/772901001 Р/сч.:405 028 10772000021326 В Челябинском отделении № 8597 Сбербанка России г. Челябинск к/сч.: 301 018 107 000 000 00602, БИК: 0475 01602
Страховой полис исполнителя	Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 160T0B4GR0618-0002 Страховое акционерное общество «ВСК» (САО «ВСК») с 25.04.2016г.г. по 31.12.2018г. на сумму 100 000 000 рублей (Приложение № 2)

3.2. Сведения об оценщике

ФИО оценщика	Ефанова Роза Газимьяновна
Документы, подтверждающие разрешение заниматься оценочной деятельностью	Диплом о профессиональной переподготовке 80-095-09-56 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Южно-Уральский государственный университет» 30.06.2015г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Регистрационный номер №1804 в реестре оценщиков НП «Экспертный совет», дата включения в реестр 09 октября 2015г. Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, тел. 8 (495) 626-29-50, 8 (800)200-29-50
Страховой полис оценщика	Страховой полис выдан – САО «ВСК» № 1700SB4001765 от 23.05.2017г. Период страхования с 01.06.2017г. по 31.05.2018г. Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 копеек (Приложение № 2)
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности 09.10.2015г.. Занимаемая должность: оценщик группы работ по оценке «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
Место нахождения Оценщика:	Челябинская область, г. Копейск, пр-кт Коммунистический, д. 29 пом. 161, тел. 89085790015

3.3. Сведения о Заказчике (юридическое лицо):

Заказчик	ИП Лукиных Александр Николаевич
Свидетельство ИНН	745211691819
Свидетельство ЕГРЮЛ	304745228900223
Адрес	454000, г. Челябинск, ул. Академика Королева, д. 14 кв.40

Раздел 4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.

2. Конфиденциальность

Оценщик выдвигают требования конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика.

Вы принимаете условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным Стандартам, Оценщики аналогично сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Положения об ответственности

Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Стандартов оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к оцениваемому объекту, ее несет владелец объекта.

В своих действиях мы поступили, как независимые исполнители. Размер вознаграждения ни в, какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходит из того, что представленная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

4. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и по желанию оценщиков защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих в связи с исками третьих сторон к Оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по договору. Согласно положению настоящего отчета, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Движимое и недвижимое имущество объекта оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств, если иное не оговорено специально. Мы исходили из того, что

существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в заключении.

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. Оценщик некомпетентен в выполнении этих действий.

5. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении объекта недвижимого имущества или имущественных прав.

Информация, представленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, мы не представляем гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного и общероссийского уровня, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых функций на объекте, для которого производились расчеты.

Раздел 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва, а также в соответствии с стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет". В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва, п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва, п.2 раздела I «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва, Приказ от 25 сентября 2014 г. № 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» указанные выше Стандарты являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Раздел 6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики

6.1. Качественные и количественные характеристики

Имущественные права объекта оценки

Объект оценки принадлежит АО «Челябинскгоргаз» на праве собственности.

Под правом собственности, в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Система ГАРАНТ: http://base.garant.ru/10164072/14/#block_1013#ixzz3sNmplOag

Описание составлено на основании визуального осмотра объекта оценки

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.

Не зарегистрировано.

Физические свойства объекта оценки

Объектом оценки является нежилое здание, расположенное по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калинина, д. № 8, строение 1

Для проведения работ по оценке рыночной стоимости для недвижимого имущества, заказчиком были предоставлены копии следующих документов (копии документов приложены к отчету об оценке в Приложении № 3):

- Технический паспорт по состоянию на 02.06.2005г.
- Свидетельство о ГРП.

Объект оценки - нежилое здание, площадью – 12,4 м², одноэтажное здание. Описание конструктивных элементов представлено в таблице 6.1.

Внутренняя отделка: полы – бетон, стены – кирпич. Двери: входная в здании – металлическая.

Состояние объекта оценки позволяет эксплуатировать его без проведения ремонтных работ. Фрагменты внешнего и внутреннего вида объекта оценки представлены в приложении.

Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра объекта произведенного на дату оценки.

Общее описание объекта оценки

Таблица 6.1.

<i>Наименование</i>	<i>Описание жилого помещения</i>
Собственник объекта оценки	АО «Челябинскгоргаз»
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничения (обременения) права:	-
Адрес расположения объекта	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калинина, д. № 8, строение 1
Количество этажей в здании	1
Наличие подвала	нет
Наличие цоколя	нет
Год постройки/капитального ремонта	Лит. А – 1963, лит. А1 - 1987
Вид внутренней отделки	нет
Площадь оцениваемого здания, м ²	12,4

Высота помещения, м.	4,40
Строительный объем, куб. м	19,1
Тип оцениваемого объекта	Недвижимое имущество
Текущее использование	нежилое
Группа капитальности здания	I

Сведения о физических свойствах объекта оценки (сведения об износе и устаревании).

Существует один вид износа (физический) и два вида устаревания (функциональное и экономическое):

- Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.
- Функциональное износ (устаревание) – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, стандартов, качества дизайна или производства, техническим современным требованиям.
- Экономическое (внешнее) устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Физический износ. Каждое строение подвержено физическому износу и амортизации в силу своего специфического характера (изнашивание объекта), срок эксплуатации, которого ограничен по времени. Физический износ рассчитывается по формуле:

$$(T_f/T_n) * 100, \text{ где}$$

T_f – фактический срок службы (55 лет);

T_n – нормативный срок службы (100 лет).

Таким образом, физический износ объекта оценки определен, данный показатель применялся при расчетах т.к. стоимость объекта оценки определялась затратным подходом.

На наш взгляд оцениваемое помещение не имеет недостатков проектирования и отвечает современным стандартам строительства с использованием современных материалов и конструкций, поэтому функциональный износ не оказывает существенного влияния на стоимость оцениваемого объекта недвижимости и в данном случае не определялся. Внешний (экономический) износ (устаревания) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту недвижимости влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. Экономическое (внешнее) устаревание. За последние годы не выявлено изменений социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объектов оценки. Таким образом, для дальнейших расчетов износ и устаревания у объекта оценки отсутствуют.

6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.

Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены.

6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.

Объект оценки используется в качестве нежилого здания.

6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

- Хорошая транспортная доступность;
- Обеспеченность всеми необходимыми коммуникациями;
- Удовлетворительное техническое состояние объекта.

Оцениваемый объект оценки представляет собой нежилое здание, имеющее коммуникации, такие как электроосвещение, расположенное по адресу: Челябинская обл. г. Челябинск, ул. Калинина, д. № 8, строение 1.

Описание прилегающей территории

Таблица 6.4.1.

Показатель	Характеристика
Населенный пункт	г. Челябинск.
Преобладающая застройка района	Жилые многоквартирные дома.
Транспортная доступность	удовлетворительная
Качество прилегающей территории	Имеются подъездные пути в удовлетворительном состоянии
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Имеются
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное

Примерное местоположение на карте г. Челябинска



Раздел 7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

7.1. Социально – политическая и экономическая ситуация в РФ

Настоящий мониторинг отражает экономическую и социально-политическую ситуацию в регионах страны по состоянию на середину 2017 г. и содержит элементы прогноза ее развития, а также анализа управляющих воздействий федерального центра и их эффективности.

Рейтинг построен на идее, что кризисная или предкризисная ситуация в регионе может определяться тремя типами процессов: социально-экономическими, политическими и гражданской активностью. Процессы каждого типа развиваются в значительной степени самостоятельно, но могут влиять друг на друга, усиливать или ослаблять тенденции, которые наметились в каждом из них. Наибольшую вероятность кризиса мы ожидаем в регионах, в которых тенденции социально-экономические, политические и динамика общественных настроений оказываются направленными в сторону, усиливающую социально-политическую напряженность.

Сочетание сильного и/или затяжного экономического спада, плохих политических институтов, неспособных реагировать на запросы граждан и/или сглаживать внутризлитные конфликты, и традиционно высокой или заметно выросшей протестной активности граждан мы считаем признаком наивысшей («красной») опасности возникновения кризиса. Ситуации, когда тревожные тенденции совпадают по двум направлениям из трех, означают для нас вхождение соответствующего региона в среднюю («желтую») зону риска. Сценарий возможного кризиса и реагирования на него при этом будет, предположительно, зависеть от того, какие именно факторы (политические, социально-экономические, протестные) совпали и насколько сильно они выражены. Для каждого типа процессов по отдельности ухудшение тенденций фиксируется тремя частными «отраслевыми» индексами, которые затем служат основой для интегральной оценки.



РЕГИОНЫ ПОВЫШЕННОЙ НАПРЯЖЕННОСТИ: ИЗМЕНЕНИЯ В 2017 ГОДУ

Основным обстоятельством, определившим изменение списка регионов повышенной опасности в первом полугодии, стало снижение темпов экономического спада. Экономическая часть рейтинга чувствительна к изменениям такого рода. Как следствие, экономическая составляющая, которая в 2015-2016 годах в наших оценках традиционно была главным фактором риска, сейчас, наоборот, сглаживает общую ситуацию и уменьшает количество регионов риска.

На фоне относительной экономической стабилизации более заметными становятся две другие составляющие риска. Это политика, в которой продолжается ползучее ухудшение политических институтов и уменьшение публичной конкуренции, и протестная активность, которая, наоборот, постепенно увеличивается за счет местных проблем, далеких от большой политической повестки, но критически важных для повседневной жизни граждан: социальные услуги, жилье, транспорт, занятость и др.

Почти все регионы риска в первом полугодии 2017 года определяются сочетанием этих двух факторов (политика и низовая активность граждан). В числе территорий повышенной напряженности велика доля крупных развитых регионов с сильными городскими центрами (Москва, Ростовская, Самарская, Челябинская области в Европейской части страны, Алтайский край, Кемеровская и Омская области за Уралом). Однако на протяжении трех лет, что ведется мониторинг, разница в протестной активности между большими и маленькими регионами постепенно сглаживалась, и традиционно более «тихие» небольшие территории, такие как Чувашия, Кировская, Курганская области теперь тоже попадают в число регионов с повышенной протестной активностью.

Наиболее велики риски сочетания политического и экономического недовольства с неспособностью власти на них реагировать в крупных городах с их более сложными устроенными и внутренне конкурентными элитами. С учетом долговременных трендов постепенного роста протестной активности низкое качество политических институтов и невозможность граждан через них влиять на власть может вести к постепенному вытеснению недовольства граждан в неинституционализированную сферу. Это, отчасти, можно наблюдать в росте численности и расширении географии протестных акций молодежи в марте-июне 2017 года.

Совпадение факторов риска	2016 (второе полугодие)	2017 (первое полугодие)
I. Экономика, политика, протесты	Алтайский	-
IIА. Экономика, политика	Кемеровская, Кировская, Омская, Самарская, Саратовская, Челябинская	Коми
IIВ. Экономика, протесты	Краснодарский, Астраханская, Ивановская	-
IIС. Политика, протесты	Бурятия, Москва, Крым, Севастополь	Дагестан, Чувашия, Алтайский, Кемеровская, Кировская, Курганская, Омская, Ростовская, Самарская, Тверская, Челябинская, Москва

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Общие тенденции социально-экономической напряженности могут быть сведены к формуле: текущие показатели стабилизировались, но на среднесрочную перспективу риски социального кризиса сохраняются.

Бывшее основным фактором риска падение доходов и связанное с ним сокращение товарооборота замедлилось, в результате чего в текущей оценке рейтинга большая часть регионов формально вышла из «зоны риска» по экономическим показателям. Тревожной тенденцией выглядит то обстоятельство, что стабилизация или рост потребления обеспечивается, в значительной мере, за счет потребительского кредитования, что особенно заметно в периферийных территориях и самых бедных группах населения.

В публичном (бюджетном) секторе и производстве стабилизировались показатели краткосрочного периода (динамика доходов бюджета, динамика производства), однако полугодовая статистика по этим показателям недостаточно надежна, более определенные выводы можно будет сделать по итогам года.

Индикаторы, отражающие более длинную перспективу (задолженность бюджета, динамика инвестиций), выглядят более проблемными. Разбалансированность бюджета с высоким уровнем задолженности характерны для примерно половины регионов России. Приоритеты политики регионов по поддержке экономики и развитию человеческого капитала стали более заметными, но позитивные тренды слабы и локализованы преимущественно в наиболее конкурентоспособных регионах.

Проблемные оценки по всем трем измеряемым направлениям (домохозяйства, бюджеты, производства) и, как следствие, самые высокие на первое полугодие оценки социально-экономических рисков зафиксированы в нескольких промышленных регионах с достаточно высоким экономическим потенциалом: Волгоградская, Новгородская, Томская области. В предыдущие периоды они, как правило, не входили в число самых кризисных. Из названных регионов достаточно проблемной можно считать ситуацию в Волгоградской области, в двух других речь идет, возможно, только о краткосрочных колебаниях текущих статистических показателей.

ПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Политический дизайн. Оценки политических институтов в большинстве регионов остаются стабильно низкими. Ухудшение средних характеристик происходило в течение всего периода наблюдения (с 2015 года), при этом самое заметное снижение во втором полугодии 2016 года по результатам федеральных и региональных выборов.

Резкое снижение оценок за качество политического дизайна, произошедшее во второй половине 2016 года, представляло собой, во многом, отсроченный эффект. Значительная часть изменений в политических правилах, произведенных в 2014-2016 годах, должна была вступить в силу после очередных выборов. После выборов на региональном уровне изменилась доля депутатов, работающих на профессиональной основе, уменьшилась

представленность оппозиции в руководстве законодательных собраний, на муниципальном – вступили в действие новые, менее демократические, схемы формирования местной власти.

Административная устойчивость, рассчитываемая за год, улучшилась в Республике Алтай (некоторая стабилизация после кадрового хаоса в руководстве Горно-Алтайска в связи уголовным делом против мэра В. Облогина); Коми (относительная кадровая стабилизация после постоянных кадровых перестановок 2015-2016 годов); Северной Осетии (стабилизация после замен в руководстве региона); Чеченской Республике; Иркутской и Тверской областях. Некоторая кадровая стабилизация отмечена в Еврейской автономной области, где в 2015-2016 постоянно менялись чиновники в областной администрации.

Ухудшение ситуации произошло в Адыгее («цепная» смена руководства регионального парламента и правительства, а затем и главы региона); Кабардино-Балкарии (замены первых вице-премьеров Правительства КБР); Марий Эл («цепная» смена руководства региона); Татарстане (смена премьер-министра и первого вице-преьера); Удмуртии (перестановки после смены главы региона); Чувашии (смена спикера парламента; двойная смена руководства города Чебоксары); Якутии (смена главы правительства); Краснодарском крае (смена мэра Краснодара, арест вице-губернатора Ю. Гриценко); Пермском крае (перестановки после смены главы региона); Астраханской области (смена главы правительства и спикера облдумы); Калужской области (двукратная смена спикера ЗС, отставка первого заместителя губернатора); Новгородской области (перестановки после смены главы региона).

Крайне административно нестабильной остается Ингушетия с непрекращающейся кадровой чехардой в правительстве региона. Сохранялась кадровая нестабильность в Забайкальском крае; Камчатском крае; Приморском крае (перемены в руководстве Владивостока и ЗС края); Калининградской области (перестановки в правительстве); Кемеровской области (смена мэра Кемерово и спикера областного совета; замена первого вице-губернатора); Кировской области (перестановки в правительстве); Мурманской области; Саратовской области (отставка первого вице-преьера, смена главы Саратова); Ярославской области; Ненецком АО; Севастополе (где перманентные замены в администрации С. Меняйло сменились формированием новой администрации Д. Овсянникова). Продолжаются перемещения чиновников с одной должности на другую в администрации Ульяновской области, реорганизация и кадровые пертурбации в системе местного самоуправления Московской области.

Уровень конфликтности элит, как правило, довольно стабилен. Среди лидеров по конфликтности на 01.07.2017, так же, как и ранее, Москва, Санкт-Петербург, Дагестан (в регионе уже в октябре 2017 сменился глава), Якутия, Иркутская, Свердловская (снижение с мая 2016), Самарская области (в регионе уже в октябре 2017 сменился губернатор); далее следуют Бурятия, Ингушетия, Карелия (смена главы в начале 2017), Коми, Северная Осетия, Удмуртия (смена главы весной 2017); Амурская, Калининградская, Кировская, Ленинградская, Московская, Мурманская, Новгородская, Новосибирская (смена главы в октябре 2017), Омская (смена главы в октябре 2017), Смоленская, Челябинская, Ярославская области; Пермский край; Крым и Севастополь.

В большинстве регионов низкое качество политических институтов не столь заметно в силу низкой конфликтности, что, как правило, связано с отсутствием в регионе значимых элитных групп, способных конкурировать с губернатором, а также высокой административной устойчивости. Яркий пример - Кемеровская область, где негативные социально-экономические тенденции и крайне низкое качество дизайна институтов публичной власти компенсировались длительное время исключительно высоким уровнем административно-бюрократической консолидации и личным авторитетом губернатора. Однако нарушение устойчивости и рост конфликтности при подобном качестве институтов делают ситуацию в регионе потенциально крайне опасной. И наоборот, относительно высокое качество институтов в Красноярском крае (сохранивших стабильность даже в условиях правления в 2014-2017 губернатора-варяга, который, фактически был вынужден смириться с

устойчивыми местными элитными коалициями), превращает их в эффективный инструмент разрешения возможных кризисных и конфликтных ситуаций.

ПРОТЕСТНАЯ АКТИВНОСТЬ

Протестная активность в регионах заметно выросла в первом полугодии 2017 года по сравнению с предыдущим вторым полугодием 2016 года: 907 баллов вместо 733 баллов по установленной в мониторинге шкале (шкала оценивает в баллах от 0 до 3 протестную активность в каждом регионе по каждому из десяти тематических направлений, затем все оценки суммируются). Прирост достигнут, прежде всего, за счет протестных акций по двум тематическим направлениям: акции, посвященные проблеме коррупции и работе правоохранительных органов (с 40 до 188 баллов), и акции по проблемам жилья и коммунальных услуг (с 40 до 88 баллов).

По большинству тем политического характера (выборы и местное самоуправление, гуманитарные проблемы, внешняя политика) публичная активность в регионах сокращалась, одновременно возрастала активность, связанная с рядом ключевых тем социального характера: кроме жилищных проблем, это также проблемы городской среды и транспорта, малых предпринимателей, межэтнических отношений). Тенденция к снижению доли политических протестных акций и увеличению роли социальных характерна для большинства периодов мониторинга (с 2014 года). Волна антикоррупционных акций в первом полугодии 2017 года заслуживает внимания, в том числе, как событие, которое сумело переломить эту тенденцию.

В региональном разрезе повышенный уровень протестной активности отмечается, как и в прошлом полугодии, в сибирских и дальневосточных регионах, к которым добавились регионы Северо-Запада Европейской части России.

ВМЕШАТЕЛЬСТВО ФЕДЕРАЛЬНОЙ ВЛАСТИ

2017 стал годом радикального обновления губернаторского корпуса (с января по октябрь сменилось 19 глав регионов – почти каждый четвертый!). В феврале-марте сменилось 8, а в сентябре-октябре 11 глав регионов. У большинства смененных осенью губернаторов до окончания срока оставалось два, а то и три года, у половины из них это был первый срок (не сработала модель замен 2014 г.?). Много говорилось об омоложении, оно действительно произошло, но не радикальное: если средний возраст ушедших был 57 лет, то новоназначенных – 48. Гораздо более существенно, чем возраст уменьшилась укорененность губернатора в регионе, его связь с местными элитами. Из 11 новых назначенцев восемь до этого с регионом не были связаны никак. Средний по 11 регионам уровень укорененности губернаторов снизился по пятибалльной шкале с 2,5 до 1,8. При этом В. Путин на Валдай-клубе оценил замены, как удачные и сказал о задаче «создать новый губернаторский корпус из молодых, перспективных, современных людей, которые думают о будущем региона и всей России».

Расширяемая в отношении регионов модель внешнего управления/контроля в сочетании с горизонтальной ротацией (раз в 3-5 лет), распространенной пару лет назад на федеральных чиновников в регионах, осуществляющих контрольные и надзорные функции, имеет следствием заметный рост вахтовой федеральной составляющей в региональных элитах с «декоренизацией» последних и ростом внутривластных конфликтов по линии «свои-чужие».

Продолжилась линия и на репрессии в региональных элитах. Наиболее заметны они в Калмыкии, Мари, Удмуртии, Хакасии*, Пермском* и Приморском краях, Владимирской, Ивановской, Кемеровской*, Мурманской областях. В 2016 г. под уголовное преследование попали один губернатор, 13 замов губернатора, четыре мэра региональных столиц. За 9 месяцев 2017 г. арестованы два руководителя региона (формально сразу после добровольной отставки), восемь вице-губернаторов или зампредов правительства, один мэр региональной столицы. Общая численность такого рода верхушки региональной элиты в стране – всего 800–900 человек, получается, что 2% из них сейчас попадают в жернова ежегодно – каждый 50-й. Случайный, во многом, характер выбора жертв репрессий усиливает их морально-

психологическое воздействие на региональную элиту, доведенную до состояния полупаралича.

Опыт губернаторских замен 2015-2016 гг. и радикальных кадровых решений в отношении региональной элиты в целом пока выглядит относительно успешным в богатой Сахалинской области, где в марте 2015 г. пришел опытный публичный политик Олег Кожемяко (однако и здесь изъятие большей части доходов от СРП из бюджета региона может дестабилизировать ситуацию) и гораздо хуже в Коми, где пришедший в марте 2016 г. чиновник Сергей Гапликов попытался сформировать свою команду из второго-третьего эшелонов прежней номенклатуры, которой не хватает ни веса, ни опыта. В Кировской и Ярославской областях произошла полная замена управленческой верхушки на «привозные» команды, административная дестабилизация перекинулась на муниципальный уровень. Заменах этого года говорить пока рано, но, похоже, в ряде случаев конфликты в элитах только усилились с приходом нового губернатора-технократа.

В целом, действия Центра в отношении регионов можно описать как нацеленные, скорее на краткосрочную перспективу и реактивные по своей природе попытки обеспечения большего контроля в преддверии выборов 2018 г., иногда более успешные, иногда менее. Существенно меньшей степени они ориентированы на обеспечение развития после выборов.

Социально-экономическая ситуация в Челябинской области

На заседании правительства Челябинской области под председательством главы региона Бориса Дубровского представили прогноз социально-экономического развития региона на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов.

В качестве его основу послужили прогнозы развития мировой и российской экономики, расчеты органов исполнительной власти, муниципалитетов, бизнес-планы крупнейших предприятий области, реализуемые инвестпроекты. Как доложил глава регионального минэкономразвития Сергей Смольников, в текущем году экономика **Южного Урала** вышла на линию роста. За восемь месяцев темпы промышленного производства выросли на 4,8%, строительства – на 11,9%. Среднемесячная зарплата южноуральцев выросла на 7%.

В соответствии с прогнозом развития экономики области в 2018 году ожидается стабильная ситуация с переходом к небольшому росту в ближайший период. Ожидается, что валовый региональный продукт в 2018 году увеличится на 1,5%, в 2019-м – на 1,3%, в 2020-м – на 1,7%, сообщает пресс-служба главы региона.

Несмотря на то, что спрос на металлопродукцию как внутри страны, так и за рубежом упал, в промышленном производстве также прогнозируется рост. Так, в 2018 году он составит 101,3 %, в следующие два года рост ожидается ежегодно еще в пределах одного процента. Как объяснил Сергей Смольников, это будет происходить за счет развития инфраструктуры, поддержки промышленных предприятий и внутриобластной кооперации. Широкие меры поддержки со стороны правительства области: снижение налоговой нагрузки, расширение программы гарантийного фонда, адресная поддержка при реализации инвестиционных проектов – все это будут способствовать развитию предпринимательства в регионе. Приток инвестиций в основной капитал в 2018 году увеличится на 7%.

Неплохие темпы роста в последние четыре года демонстрировало сельское хозяйство региона. Это стало, в частности, результатом политики импортозамещения. В будущем году отрасль сохранит показатели 2017 года, в последующие два года ожидается небольшой рост.

К 2020 году уровень безработицы в **Челябинской области** с 1,7% снизится до 1,5%, а доходы южноуральцев будут расти: в 2018 году - на 0,7%, в 2019 году – на 1,3%, а в 2020 году – на 1,8%.

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-октябрь 2017 года

			Январь-	Октябрь 2017 г.
--	--	--	---------	-----------------

	Единица измерения	Январь-октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г. в % к январю-октябрю 2016 г.	октябрь 2016 г.	сентябрь 2017 г.
Индекс промышленного производства	%	x	104,8	104,8	106,0
Добыча полезных ископаемых	%	x	108,3	108,8	103,0
Обрабатывающие производства	%	x	105,0	105,2	104,0
производство пищевых продуктов	%	x	103,0	101,4	100,0
производство напитков	%	x	95,2	88,7	115,0
производство текстильных изделий	%	x	110,3	111,4	101,0
производство одежды	%	x	118,9	134,7	90,0
производство кожи и изделий из кожи	%	x	103,6	111,5	124,0
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалы для плетения	%	x	114,6	109,8	104,0
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	90,3	100,0	111,0
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	88,6	67,2	91,0
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	109,3	132,8	138,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	x	100,4	102,7	97,0
производство металлургическое	%	x	106,3	103,8	104,0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	92,5	85,5	96,4
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	145,2	193,6	124,9
производство электрического оборудования	%	x	105,3	75,3	92,2
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	95,6	82,6	97,7
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	101,3	105,6	102,4
производство прочих транспортных средств и	%	x	78,3	131,6	80,0

оборудования					
производство мебели	%	x	133,5	123,4	104,8
производство прочих готовых изделий	%	x	84,0	103,0	114,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	98,2	98,1	145,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	107,5	101,9	110,3
Производство промышленной продукции:					
электроэнергия	млн. кВт. час	23 388,8	96,7	98,1	115,4
уголь	тыс. тонн	x	85,5	98,1	141,9
сталь нелегированная	тыс. тонн	14 713,4	103,9	103,3	99,5
прокат готовый	тыс. тонн	12 621,3	101,5	102,0	101,2
трубы стальные	тыс. тонн	x	116,7	98,0	113,5
тракторы гусеничные	штук	x	88,7	133,3	133,3
автомобили грузовые	штук	x	88,4	102,5	112,2
цемент	тыс. тонн	1 530,8	84,4	89,7	88,2
обувь	тыс. пар	2 572,6	110,7	106,4	122,0
мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина и т.п.	тонн	76 500,3	102,6	96,4	93,4
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тонн	231 113,6	101,9	110,2	103,2
молоко жидкое обработанное	тонн	96 079,9	98,3	95,9	105,2
Инвестиции в основной капитал*	млн. рублей	115 227,5	98,0	-	-
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	978,0	109,5	129,1	170,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. рублей	69 418,5	113,0	114,1	99,9
Продукция сельского хозяйства	млн. рублей	115 727,2	102,3	125,8	31,6
Грузооборот автомобильного транспорта	млн. т-км	2 606,8	119,6	123,3	92,8
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, в том числе внутренние обороты (по данным Минфина)	млн. рублей	123 063,5	110,1	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн. рублей	95 978,9	109,2	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн. рублей	27 113,0	113,2	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним	млн. рублей	133 349,1	92,1	-	-

предприятиям*					
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения*	рублей	22 162,7	98,0	102,5	100,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения*	%	x	94,2	99,6	100,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций*	рублей	31 485,7	107,1	107,7	101,8
Реальная заработная плата*	%	x	103,8	104,9	101,7
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.11.2017 г.	млн. рублей	2,0	x	в 13,5 раза меньше	29,1
Оборот розничной торговли	млн. рублей	399 242,1	95,9	99,5	100,6
Объем платных услуг населению	млн. рублей	116 765,7	98,5	100,2	106,8
Численность зарегистрированных безработных на 01.11.2017 г.	тыс. человек	24,5	x	80,1	96,8
Индекс потребительских цен	%	101,9**	103,1	102,4	100,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	105,4**	109,9	108,0	104,1
Экспорт*	млн. долл.	2 739,5*	122,3	-	-
Импорт*	млн. долл.	1 124,7*	178,0	-	-

* - за январь-сентябрь 2017 года;

** - октябрь 2017 года к декабрю 2016 года

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-октябре 2017 года (в % к январю-октябрю 2016 года):

- индекс промышленного производства увеличился на 4,8%, в т.ч. добыча полезных ископаемых – на 8,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов – на 7,5%, обрабатывающие производства – на 5,0%;

- объем работ в строительстве – на 13,0%;
- грузооборот автомобильного транспорта – на 19,6%;
- ввод жилых домов – на 9,5%;
- объем продукции сельского хозяйства – на 2,3%;
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 10,1%;
- численность безработных на 01.11.2017 г. снизилась на 19,9% по сравнению с уровнем на 01.11.2016 г.

Отрицательные тенденции в январе-октябре 2017 года (в % к январю- октябрю 2016 года):

- оборот розничной торговли снизился на 4,1%;
- объем платных услуг населению – на 1,5%.

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-сентябре 2017 года (в % к январю-сентябрю 2016 года):

- реальная заработная плата увеличилась на 3,8%;
- экспорт – на 22,3%, импорт – на 78,0%.

Отрицательные тенденции в январе-сентябре 2017 года (в % к январю- сентябрю 2016 года):

- реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 5,8%;
- прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям – на 7,9%.

7.3. Анализ рынка нежилой недвижимости г. Челябинска

Точно сказать, как изменится стоимость недвижимости в 2018 прогноз которой зависит от стоимости нефти и санкций, невозможно. Чем хуже с финансами в стране, тем сильнее дешевеют квартиры и дома. Плюс, сейчас дешевеет ипотека, а значит вторичный рынок страдает в наибольшей степени. При благоприятном стечении обстоятельств, если Трамп снимет часть санкций, а нефть вырастет, то...цены на недвижимость лишь замедлятся.

Если падение экономики замедлится, рынок недвижимости вряд ли сможет сильно замедлить свое падение и даже выровняться. И это при самых благоприятных условиях.

Также нужно принять во внимание, что цена на недвижимость прогноз 2018 которой был сделан в декабре, не проявила резкого снижения. Это объясняется тем, что на рынке господствует пока полная неразбериха – продавцы, риэлторы, строительные компании пока просто не выработали четкую ценовую политику. Так что к лету действительно возможен резкий обвал, а может он произойти и через год. Зато уже сейчас наблюдается рост перспективных срочных предложений с весьма выгодной ценой.

Если вы хотите продать гараж, квартиру, дачу, земельный участок или дом, исходите из перспективы на 2-3 года. Если вам понадобятся деньги – продавайте недвижимость сейчас. Как ни крути, а прогноз на недвижимость 2018 показывает снижение стоимости. Если у вас коммерческая недвижимость, например, территория под производство или здание в проходном месте – тоже исходите из индивидуальной оценки. Бизнес в общей массе тоже просядет, поскольку предприниматели побоятся его открывать в такой нелегкий период. Но недвижимость может быть продана под бизнес, обеспеченный антикризисной дотацией или продовольственной ситуацией в городе – не теряйте момент.

Покупателям, которые думают о прогнозе на недвижимость в 2018 году можно тоже посоветовать исходить сугубо из индивидуальной оценки факторов. Если хочется купить жилье для долгосрочной перспективы – это можно сделать в середине лета или к концу 2018 года. В принципе, чем дольше ждать, тем больше будет снижаться стоимость жилья, кроме разве что столиц.

Суть в том, что мировые державы уже не позволят нынешнему правительству восстановить экономику. А сменится правительство еще нескоро. Так что пока прогноз по недвижимости один – она будет дешеветь.

7.4. Основные ценообразующие факторы

В качестве основных ценообразующих факторов, определяющих стоимость коммерческой недвижимости и рыночную стоимость размера арендной платы, выделяются следующие:

- местоположение. Местоположение оказывает существенное воздействие на арендную ставку оцениваемого объекта и включает в себя, прежде всего, престижность и коммерческую привлекательность, доступность транспортных магистралей и др.

- площадь. Как правило, на рынке цена продажи одного квадратного метра площади в нежилом помещении имеющего меньшую общую площадь, будет выше, чем стоимость одного квадратного метра в аналогичном помещении с большой площадью. Однако, для производственно-складских площадей более 500 кв.м. не наблюдается зависимость величины арендной платы от изменения площади;

- право собственности. Существенное значение имеет качество и идентификация передаваемых прав, цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе;

- группа капитальности нежилого здания. Группа капитальности оказывает влияние на стоимость рыночной арендной платы зданий. Арендная ставка у зданий, имеющих I-II группу капитальности дороже, чем у зданий, имеющих группу капитальности ниже (III-IV);

- состояние объекта недвижимости. Для потенциального покупателя или Арендатора является достаточно важным вопрос, как скоро он сможет получать доход от эксплуатации недвижимости;

- назначение объекта недвижимости. Учитывая конструктивные и технические особенности объектов капитального строительства возможно различное его использование. Фактор возможного использования ОКС влияет на его рыночную стоимость, а также на размер рыночной стоимости арендной платы;

- инженерные коммуникации.

Раздел 8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

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.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2) Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3) Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

4) Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход.

Физическая возможность использования объекта оценки ограничена функциональным назначением – для строительства индивидуального жилого дома. С финансовой точки зрения произведены существенные затраты по возведению объекта недвижимости. Выгоды от возможного использования не по назначению являются заведомо меньшими в ближайшей перспективе (затраты на отселение, снос, строительство и т.д.), не будет являться экономически приемлемым. Согласно имеющейся информации оцениваемый объект недвижимости используется и планируются в дальнейшем использоваться в качестве жилого помещения, сохраняет свое функциональное назначение в течение ближайшего времени.

Учитывая вышесказанное, исходя из всех четырех критериев, Оценщик считает, что наиболее оптимальным и эффективным использованием является использование объекта оценки по существующему назначению – нежилое здание.

Раздел 9. Описание процесса оценки объекта оценки

Согласно заданию на оценку определению подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Понятие "рыночной стоимости", используемое в настоящем отчете определяется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в РФ" следующим образом:

«... 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 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,

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

–платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Определить рыночную стоимость возможно с помощью набора методов в рамках трех традиционных подходов: затратного, сравнительного и доходного, описание которых делается в соответствии с действующими Стандартами оценки. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом износа и устаревание.

Предпосылка затратного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. При оценке недвижимости затратным подходом определяются затраты застройщика на создание нового аналогичного объекта, т.е. расходы в рыночных ценах на строительство объекта-аналога использованием таких же материалов, стандартов, дизайна и тем же качеством работ, которые воплощают в себе все достоинства, недостатки, несоответствия и моральный износ, что и у объекта оценки. Согласно принципам затратного подхода стоимость объекта оценки равна сумме затрат на воспроизводство зданий и сооружений за вычетом накопленного износа и увеличенной на стоимость предварительно оцененного земельного участка. Главный принцип затратного подхода – поэлементная оценка, то есть оцениваемый имущественный комплекс расчленяется на составные части, делается оценка каждой части, затем стоимость всего имущественного комплекса получают путем суммирования стоимостей его частей. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество. Сравнительный подход основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными объектами недвижимости, которые были недавно проданы или выставлены на продажу. В цены совершенных сделок вносятся поправки

компенсирующие отличия между оцениваемым и сравниваемыми объектами. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. По полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с «непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по продаже объектов.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод регрессионного анализа;
- метод сравнения продаж.

Методы сравнительного подхода основаны на сравнении объекта оценки с другими подобными объектами недвижимости, которые представлены к продаже. В условиях развитого рынка нежилой недвижимости, большого объема и доступности информации по совершаемым сделкам аналогичных по назначению объектов недвижимости объекту экспертизы.

Рынок нежилой недвижимости торгового назначения достаточно развит и активен, что делает возможным использование математических методов, базирующихся на анализе большого количества информации для определения стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода применялся метод регрессионного анализа.

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

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней) стоимости прав на будущий доход, т.е. основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты применения каждого из трех подходов в большей или меньшей степени могут отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используются математические процедуры, а также экспертные соображения.

Расчет стоимости затратным подходом.

В соответствии с ФСО-1 «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении **затрат**, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». «**Принцип замещения**» является **базой** затратного подхода. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки»

Согласно МСО-2007 в зависимости от того, в каком объеме данные для расчетов взяты из рыночных данных, затратный подход может дать прямое указание на рыночную стоимость. Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приблизительно равную рыночной стоимости.

Необходимое условие для использования затратного подхода достаточно детальная оценка затрат на строительство (восстановительной стоимости) идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах как нового (без учета накопленного) износа и соотносенная к дате оценки. Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д.

В соответствии с ФСО-1 «**Затратами на воспроизводство**» объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. «**Затратами на замещение**» объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизводства», поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

Выбор расчета стоимости «замещения» является обоснованным, если у оцениваемого здания имеются признаки функционального износа, что снижает коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

Методы определения полной восстановительной стоимости. В оценочной практике используются следующие методы определения полной восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный

количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования дает наиболее точный результат полной восстановительной стоимости, однако является наиболее трудоемким и требующим от оценщика практических знаний в области проектно-сметного дела.

Расчет стоимости строительства. Стоимость строительства зданий и недвижимого имущества определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и недвижимого имущества - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- Базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

В ресурсном методе – расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод – это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) – относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод – перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод – суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется **базисно-индексный метод расчета сметной стоимости**.

Далее идет процесс определения размера затрат, которые пойдут на постройку нового здания, идентичного по параметрам оцениваемому. Сделать это довольно просто,

необходимо использовать специальные справочные пособия по укрупненным показателям цены на строительство, к примеру, пособие «Ко-инвест» и другие.

Затем, из оцененной стоимости возведения нового здания или недвижимого имущества необходимо вычесть размер физических повреждений, износа этого дома. Обычно величина износа определяется в приблизительных процентах. К примеру, если количество повреждений достигает отметки в 20%, то итоговую цифру расхода на строительство нового здания или недвижимого имущества необходимо снизить на 20%. Финальный этап оценки включает в себя сложение цены на земельную территорию и стоимости воссоздания полностью схожего объекта, вычитая процент износа и увеличивая конечную сумму на размер прибыли вкладчика. За средний показатель дохода инвестора можно взять 20%.

В итоге получится цифра, которая и является рыночной стоимостью данного объекта на рынке, которая была высчитана с использованием затратного метода.

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Расчет прибыли предпринимателя, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне.

Расчет прибыли предпринимателя

ПП – прибыль предпринимателя: Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Определение коэффициента – прибыль предпринимателя

При расчете прибыли застройщика оценщики исходили из следующих соображений:

финансирование строительства может осуществляться застройщиком, заказчиком, или подрядчиком путем получения банковского кредита;

нормы задела в строительстве должны соответствовать нормам продолжительности строительства (СНИП 1.04.03-85);

прибыль застройщика, закладываемая в стоимость строительства, должна как минимум покрывать платежи за пользование кредитом за весь период строительства.

Средний срок строительства аналогичного объекта составляет 20 месяцев (см. Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений СНИП 1.04.03-85). Средний срок соответствует сроку продолжительности строительства по генеральному плану. Исходя из уровня кредитных ставок коммерческих банков, который по состоянию на дату оценки составлял 14 - 18% годовых, (данные Сбербанка России, ОАО «Альфа-банк», Газпромбанк) и равномерности освоения средств в течение нормативного срока возведения объекта оценки прибыль застройщика можно определить, как половину объема необходимых капитальных вложений, умноженную на ставку кредита. Таким образом, прибыль застройщика составила:

$$\underline{18\% \times 20 / 12 / 2 = 15,00}$$

Согласно данным справочника «Ко-инвест» (далее Справочника), стоимость затрат на воспроизводство (замещение) необходимые для создания точной копии с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий составила:

Здание газораспределительного пункта площадью застройки 12,4 кв.м.
Индекс строительно – монтажных работ КС-2 – 166,954 (стр. 51 Справочника)
Корректирующий коэффициент КС – 2 – 1,047 (стр. 57 Справочника)
Индекс цен в газовой промышленности – 187,618 (стр. 71 Справочника)
Строительно – монтажные работы по возведению здания:
1) Земляные работы – 280,561 (стр. 97 Справочника)

- 2) Фундамент – 108,489 (стр. 98 Справочника)
- 3) Каркас – 77,856 (стр. 99 Справочника)
- 4) Перекрытия – 52,773 (стр. 99 Справочника)
- 5) Наружные стены – 213,357 (стр. 100 Справочника)
- 6) Внутренние стены – 33,264 (стр. 101 Справочника)
- 7) Дверные проемы – 43,649 (стр. 102 Справочника)
- 8) Кровля – 101,986 (стр. 102 Справочника)
- 9) Полы – 11,847 (стр. 104 Справочника)
- 10) Электроосвещение – 167,533 (стр. 108 – 109 Справочника)

Оплата труда – 1464,78 (стр. 137 Справочника)

Региональные коэффициенты:

- 1) Бетоны, растворы – 0,837 (стр. 157 Справочника)
- 2) Стеновые материалы – 0,957 (стр. 157 Справочника)
- 3) Металлические конструкции – 1,019 (стр. 157 Справочника)
- 4) Оплата труда – 0,796 (стр. 157 Справочника)
- 5) КС – 2 – 0,964 (стр. 162 Справочника)

Прибыль предпринимателя – 15%

НДС – 18%

Износ здания: 55%

Стоимость здания с учетом износа – 13 841,30

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания расположенной по адресу: г. Челябинск, ул. Калинина, д. № 8, строение 1 рассчитанная в рамках затратного подхода без округления составляет 13 841,30 (Тринадцать тысяч восемьсот сорок один рубль 30 коп.) рублей.

Определение рыночной стоимости земельного участка.

Наименование подхода	Земельный участок
Затратный подход	Применение подхода невозможно, в связи со спецификой объекта.
Сравнительный подход	Применение подхода возможно, в связи с наличием необходимой рыночной информации. Метод сравнения продаж.
Доходный подход	Применение подхода невозможно, в связи с отсутствием необходимой информации.

Наиболее «рыночным» методом расчета стоимости земельного участка, т.е. в наибольшей степени отражающим рыночную конъюнктуру является метод сравнения продаж. Поэтому в целях настоящей работы расчет стоимости земельного участка осуществляется методом сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от рассматриваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта. Наиболее важными факторами ценообразования, как правило, являются;

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация);
- транспортная доступность;
- характер инфраструктуры (наличие или близость инженерных сетей, объектов социальной инфраструктуры и проч.);

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого участка устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок, цены аналогов, как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение,

Внесение корректировок

При расчете использовались относительные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок. Ряд факторов не включен в состав корректировок, так как аналоги имеют одинаковые характеристики данных факторов с объектом. К ним относятся:

- *дата предложения*, т.к. цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке;
- *объем прав*, т.к. все подобранные объекты-аналоги предоставлены на праве собственности;
- *условия финансирования*, т.к. для всех объектов-аналогов предполагаются типовые условия финансирования (оплата всей стоимости покупателем одновременно с переходом прав на объект в момент оплаты), корректировка на финансовые условия не проводилась и в расчетах не показывалась;
- *условия продажи*, т.к. поскольку для всех объектов-аналогов характерны рыночные условия продажи, корректировка на условия продажи не проводилась и в расчетах не показывалась;
- *местоположение*, т.к. подобранные объекты-аналоги расположены в сопоставимых районах и по уровню привлекательности между собой сопоставимы, поэтому корректировка на местоположение не показывалась;
- *функциональное назначение (разрешенное использование) участка*, т.к. все подобранные объекты-аналоги предназначены под строительство;

В расчете используются следующие корректировки:

Возможность снижения цены в процессе торгов (корректировка на торг). Цена предложения на рынке, как правило, превышает окончательную цену сделки с этим объектом. Это связано с тем, что продавец оставляет некоторый лаг для возможной торговли со стороны покупателя. Величина корректировки на торг определена Оценщиком в размере 3,0%.

Площадь, м2. Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением площади объектов недвижимости (в данном случае земельных участков) стоимость 1м2 площади уменьшается. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

№ п/п	Площадь участка, кв.м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5000 включительно	1,35
2	от 5000 до 10000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,0
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

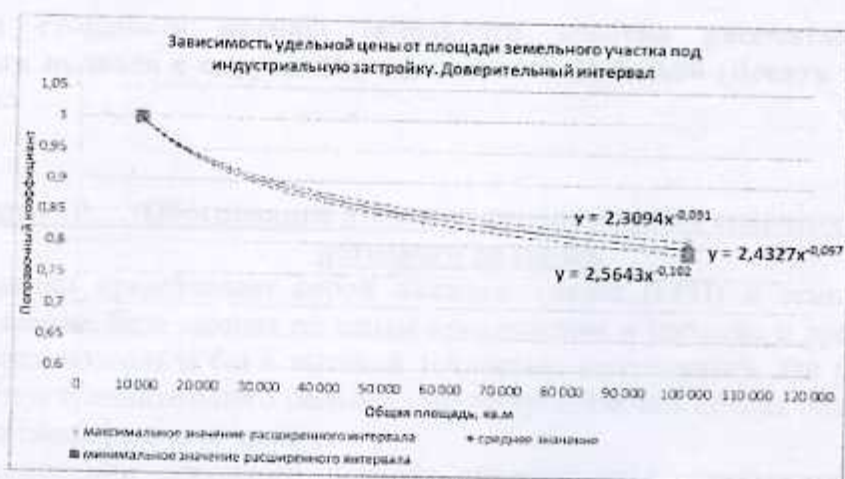


Рис. 107

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

178

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Ks = 2,3094xS^{-0,091}, \text{ где:}$$

Ks – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = K_{s00}/K_{s0A}$$

где:

K_n – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_{s00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

K_{s0A} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. с учетом корректировок, на участки:

№/п	Местоположение	Категория земель	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.
1	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калинина, у дома № 8	Земли населенных пунктов	74:36:0605006:19	34

№аналога из таблицы	Площадь, кв.м	Цена предложения за 1 кв.м, руб.	Поправка на торг	K_{s0A}	K_{s00}	Поправка на площадь - K_n	Скорректированная цена
1	100	150,00	0,97	1,24	1,30	1,05	152,92
2	200	100,00	0,97	1,17	1,30	1,11	108,15
3	100	170,00	0,97	1,24	1,30	1,05	173,30
Среднее значение							318,84
							10 840

Рыночная стоимость аренды земельного участка рассчитанная в рамках сравнительного подхода с округлением составляет **10 840,00** (Десять тысяч восемьсот сорок) рублей.

Раздел 10. Обоснование отказа от использования сравнительного и доходного подходов

Объект оценки представляет собой нежилое здание (ГРП) и земельный участок в долгосрочной аренде, база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяла бы с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода отсутствует, так как объект оценки представляет собой довольно специфическое здание.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать реальный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Учитывая основное некоммерческое функциональное назначение оцениваемых объектов, применение доходного подхода к оценке их рыночной стоимости некорректно.

Применение же затратного подхода для объекта оценки, более положительно показывает результат стоимости.

В результате рассмотрения возможных к применению методик и подходов к оценке, оценщик пришел к следующим выводам:

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости,

оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономический величины и экономического разделения. В целях анализа земля рассматривается отдельно от зданий и сооружений.

Реализация затратного подхода в рассматриваемом случае может быть признана невозможной, по причине невозможности выделения стоимости рассматриваемого встроенного помещения из стоимости здания, а также отсутствии информации об объеме прав на земельный участок.

Доходный подход при определении рыночной стоимости объекта основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Доходный подход при определении рыночной стоимости может быть реализован путем установления взаимосвязи величин рыночной стоимости и предполагаемой величины годовой арендной платы объекта.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада, либо иными принципами оценки.

Раздел 11. Декларация качества оценки

У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения достоверны и не содержат ошибок. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимся оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была произведена в соответствии с действующим законодательством РФ в сфере оценочной деятельности. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Раздел 12. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка (в долгосрочной аренде)

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки рыночной стоимости нежилого здания расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Калинина, д. № 8, строение 1:

Итоговая рыночная стоимость нежилого здания рассчитанная в рамках затратного подхода без округления составляет 13 841,30 (Тринадцать тысяч восемьсот сорок один рубль 30 коп.) рублей.

Итоговая рыночная стоимость аренды земельного участка рассчитанная в рамках сравнительного подхода с округлением составляет 10 840,00 (Десять тысяч восемьсот сорок) рублей.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки.



Преимущества каждого подхода в оценке рыночной арендной платы для объекта недвижимого имущества определяются по следующим критериям:

Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ, а также способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания.

Заключение о рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) расположенной по адресу г.Челябинск, ул. Калинина, д. № 8, строение 1:

Итоговая рыночная стоимость нежилого здания рассчитанная в рамках затратного подхода без округления составляет 13 841,30 (Тринадцать тысяч восемьсот сорок один рубль 30 коп.) рублей.

Итоговая рыночная стоимость аренды земельного участка за 1 кв.м. рассчитанная в рамках сравнительного подхода с округлением составляет 10 840,00 (Десять тысяч восемьсот сорок) рублей.

оценщик  Р.Г. Ефанов

Руководитель Копейского
производственного участка
Уральского филиала АО
«Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»



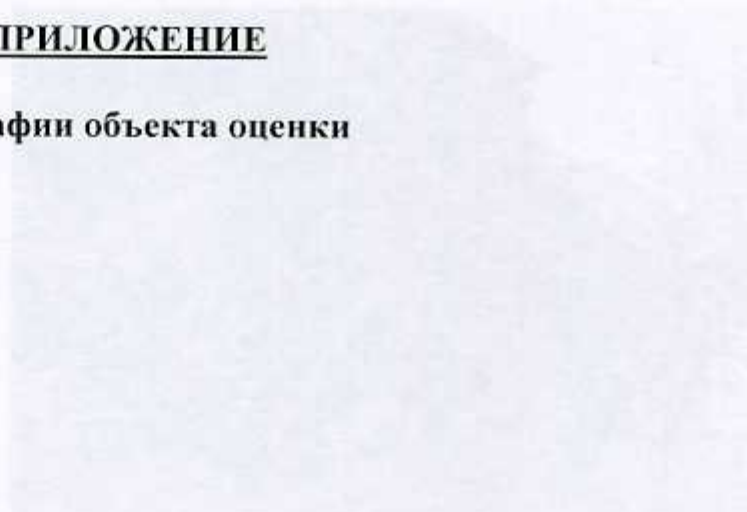
 Р.Г. Ефанова

Список использованной литературы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ (в редакции от 21.07.2014г);
2. Приказ от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
3. Приказ от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
4. Приказ от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
5. Приказ от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
6. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
7. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: учебно-методическое пособие/М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
8. Григорьев В.В.: Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА – М, 1997 – 320 с.
9. Болдырев В.С., Галушка А.С.Федоров А.Е.. Введение в теорию оценки недвижимости. – М. 1998 – 330 с.
10. Руководство по проведению натурных обследований промышленных зданий и сооружений. – М.: 1975 г.
11. Справочник «Ко-Инвест» № 99 изд. 2017г.
12. ВСН 53-86р. Правила оценки физического износа жилых зданий. – М: официальное издание; Государственный комитет по архитектуре и Градостроительству при Госстрое СССР, 1988 г.

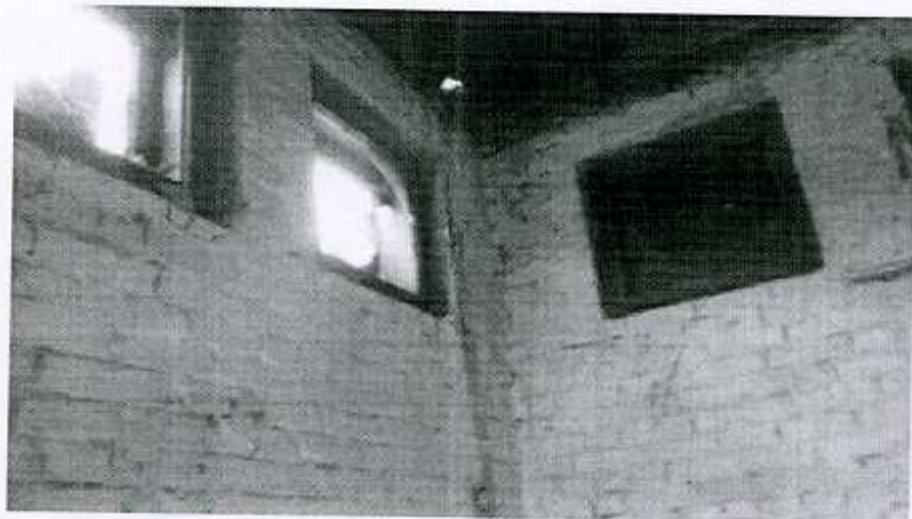
ПРИЛОЖЕНИЕ

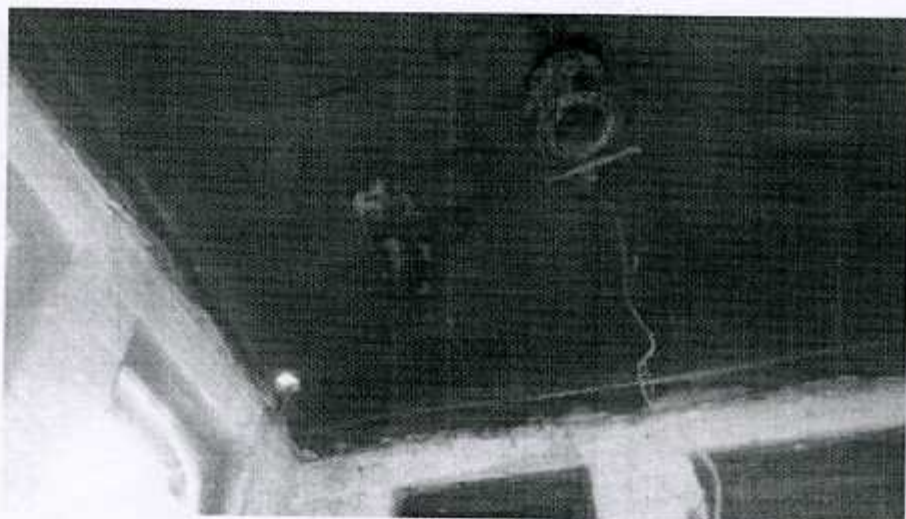
Фотографии объекта оценки



Общий вид на прилегающую территорию и нежилое здание







ПРИЛОЖЕНИЕ

Документы

ОБЪЕКТЫ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖАТЕЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

ПРИЛОЖЕНИЕ
Документы,
регламентирующие деятельность оценщика

Ефанова
Роза Газизовна





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

09.10.2015 г.

№ 1802

**Ефанова
Роза Газимьяновна**

Паспорт 75 03 730166, выдан Варненским РОВД Челябинской области.
Дата выдачи 25.08.2003 г. Код подразделения 742-005

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 09.10.2015 г. за № 1802

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.09.2015 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

001802

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в НПО «СРОО «ЭС»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное
образовательное учреждение высшего профессионального образования
«ЧЕЛЯБИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(образовательный научно-исследовательский университет)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ

140000034525

Диплом выдан в Челябинске

Регистрационный номер

80-095-09-56

Исполнительный диплом о квалификации выдан, что

Ефанова Роза Газимьяновна

с 06 октября 2014 г. по 30 июня 2015 г.

прошла профессиональную переподготовку по дополнительным
профессиональным программам

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

в объеме 1026 часов

Результатом от 30 июня 2015 г.

дипломом предоставляется право на занятие профессиональной деятельностью
в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Р.С. Ефанова

г. Челябинск



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4001765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Ефанова Роза Газимьяновна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>	
	<p>Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».</p>	
	<p>Особые условия страхования: 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.</p>	

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05-АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4 ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95	Ефанова Роза Галимьяновна Дата рождения: 02.07.1973 Место рождения: с. Варна Варненского района Челябинской области Паспорт: 75 03 730166, выдан Варненским РОВД Челябинской области. Дата выдачи 25.08.2003 г. Код подразделения 742-005 Адрес регистрации: 456610, Челябинская область, г. Копейск, ул. Калинина, д.16, кв.20
От имени Страховщика:  М. В. Агаджанова М. П.	 Р. Г. Ефанова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи: 23.05.2017 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160E0B4GR0618-0002

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Акционерное общество «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное бюро технической инвентаризации»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 119415, г. Москва, пр. Вернадского, д. 37, корп. 2.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>		Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)		66 500 руб. 00 коп. (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «17» декабря 2015 г.	по «24» апреля 2016 г.
ОПЛАЧЕННЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «25» апреля 2016 г.	по «31» декабря 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.


Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН
ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» (САО «ВСК»)
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4;
Северо-Восточное городское отделение (г. Москва):
107258, г. Москва, ул. 1-я Бухаростова, д. 12/11, корп. 11, офис 9а.

ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:


/Э.А.Мурадянц/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи Страхового полиса: «17» января 2017 г.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»119415, г. Москва, пр. Вернадского, д. 37, корп. 2
Тел:(495)940-54-01, e-mail: info@rosinv.ru

УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ

Юридический адрес: Куйбышева, д.28, г. Курган, Курганская область, 640000
Почтовый адрес: Энгельса, д.44-А, г. Челябинск, Челябинская область, 454080
Тел: (351) 734-94-49, факс: (351) 734-94-49, e-mail: chel@rti.ru, mail@rti.ru
ОКПО 03246693, ОГРН 5167746159785, ИНН/КПП 9729030514-450143001

ДОВЕРЕННОСТЬ № 474-06

Четвертое декабря две тысячи семнадцатого года

г. Челябинск

Акционерное общество «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное бюро технической инвентаризации» (АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ») далее «Общество», в лице и.о. директора Уральского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Ахметова Даниила Гумаровича, действующего на основании доверенности от 01 декабря 2017 года №474, выданной генеральным директором Заиневым Владимиром Борисовичем, действующим на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает руководителя Кошечского производственного участка Уральского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Ефимову Розу Галимовну (паспорт: 75 03 № 230166, выданной Варненском РОВД Челябинской области 25 августа 2003 года, код подразделения 742-003), на общее руководство деятельностью Кошечского производственного участка Уральского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (далее Участок) и действия в его интересах, обеспечение выполнения всех привязанных от имени Общества обязательств, в пределах следующих полномочий:

1) издание и исполнение в соответствии Уставу и решениями Общества, с соблюдением требований законодательства и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, локальных нормативных актов Общества. Положения о филиале. Положения о производственном участке;

2) подписание (удостоверение) технических календарных паспортов, технических планов, справок и заключений по объектам капитального строительства и землеустроительной документации, иных документов, являющихся результатом производственной деятельности Участка;

3) представление интересов Общества по всем юридическим вопросам в местном самоуправлении, правительственных органах, органах власти всех форм собственности, в отношении с юридическими и физическими лицами при решении

2

выполнения, осуществляемых от имени Филиала Ущастка, в том числе по делу об административном правонарушении, по уголовным делам, в гражданском, арбитражном, исполнительном судьями и лицами с привлечением экспертов и специалистов.

4) заключение, изготовление, хранение и рассмотрение судебных актов договором арбитражного, в том числе заключаемых по результатам аукционов, в которых участвуют Общество и лица Филиала в соответствии с действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Уставом Общества, локальными нормативными актами Общества, Положением о Филиале, Положением об Ущастке, ином законодательстве по ним, с целью обеспечения соответствия условиям;

5) по вывозу/вывозу работ/оказания услуг (включая договоры), по которым работы (услуги) будут проводиться на территории Челябинской области, с учетом следующего:

- сумма по которым не превышает 500 000 (пятьсот тысяч) рублей – единственно;

6) совершение всех действий, необходимых для охраны материальных и денежных ценностей, находящихся на балансе Филиала;

7) совершение иных действий, в том числе подписание актов выполненных работ и оказания услуг, необходимых для реализации специальной правоспособности Общества в пределах прав, предоставленных Ущастку его учредителем.

Настоящая доверенность выдана на срок до первого декабря для текущего исполнения года, без права передоверия полномочий по настоящей доверенности.

Подпись Исполнителя РТ _____

установлено _____

И.о. директора

Уральского филиала

АО «Ростехнивенитаризация – Федеральное БТИ» _____

Д.П. Ахметов



Копия предоставлена документом для предоставления работ

ПРИЛОЖЕНИЕ

Копии предоставленных документов для проведения работ

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии» (Федеральное бюро технической инвентаризации) Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области

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

На основании запроса от 16.01.2018, рассмотренного на основании ст. 27 от 2018, сообщаем, что сведения об объекте недвижимости зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

№ документа	17.01.2018	№ 74.03/008/2018-741	Итого (руб./коп.)	74.36.000000-02
Вид объекта недвижимости	74.36.000000			
Дата государственной регистрации номера	16.12.2011			
Регистративный (инвентарный) учетный номер	Инвентарный номер: 36675			
Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Калашова, д. 8, корпус 1			
Этаж, №	1/4			
Назначение	Жилые здания			
Площадь	477,42			
Включены ли в объект помещения	-			
Назначение помещений по назначению собственника	жилая недвижимость			
Объем информации о недвижимости	1/03			
Кадастровый номер, руб.	30554.42			
Кадастровый номер объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	74.36.008/2006-03			
Сведения о кадастровом номере объекта недвижимости, расположенного в границах территории	отсутствуют			
Сведения о кадастровом номере объекта недвижимости	отсутствуют			
Степень застройки объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "использованы для учета"			
Материал стен	отсутствуют			
Получены ли сведения	получены сведения			
Подпись	И.Ф. Исрагулова			

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

Наименование		№ документа государственного реестра недвижимости	
Лист №	Листов в документе №	Всего листов в документе №	Всего листов в документе №
17.01.2018 № 74:036/009/2018-753			
Кадастровый номер:		74:36:0605006:52	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Акционерное общество "Челябметаллург", ИНН 7451046106		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 74-74-01/012/2006-387, 04.05.2006 г.		
3. Документ(ы) основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об отсутствии государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
Выявлено:	И.Ф. Бадретдинов		
	М.П.		

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

№ _____

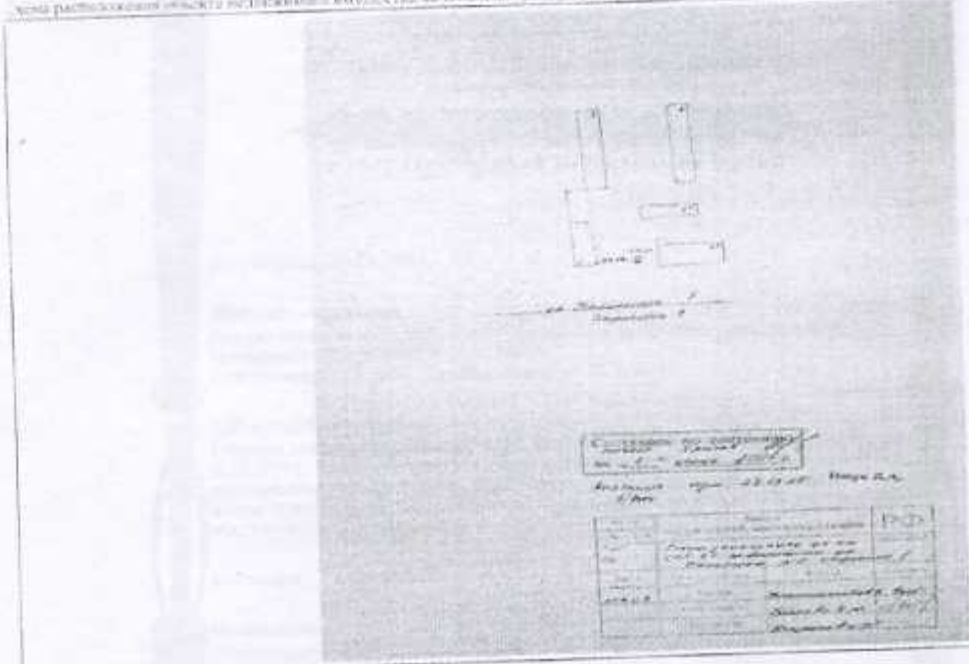
№ _____ Раздел 4

Всего листов раздела 4: _____ Всего листов: _____ Всего листов выписки: _____

№ 01.2018 № 74/036/009/2018-753 74.16.006/006-52

кадастровый номер

Участки расположенные на территории кадастрового квартала № 74-036/009/2018-753



Масштаб: 1:_____

Датум: _____

№ 01.2018 № 74/036/009/2018-753

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 383521

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Главное управление Федеральной регистрационной
службы по Челябинской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 04.05.2006 г.

Документы-основания:
Решение Комитета по управлению государственным имуществом Администрации
Челябинской области №129 от 30.05.1994 г.
План приватизации треста "Челябниксгоргаз" от 30.05.1994 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "Челябниксгоргаз", ИНН 7451046106. Дата регистрации:
01.06.1994 г., место регистрации: Администрация Советского района г. Челябинска. Номер
регистрационного свидетельства: 002065366, серия: 74. Адрес (место нахождения)
полностью действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Челябинская
обл., г. Челябинск, ул. Рылевая, д. 8.

Вид права: **собственность**

Объект права:
Нежилое здание (ГРП-21), общей площадью 12,4 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калашова, дом №8, строение 1

Кадастровый (или условный) номер:
74-74-01/012/2006-387

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
04.05.2006 г. сделана запись регистрации № 74-74-01/012/2006-387

Государственный регистратор:  / Суопкина Л.А.

2006 А В 383521



Форма № Р 6 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

Лукиных Александр Николаевич

(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Администрация Тракторозаводского района г. Челябинска

(наименование регистрирующего органа)

" 22 " " февраля " " 2001 " № 156

(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером записи в государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3 0 4 7 4 5 2 2 8 9 0 0 2 2 3

Дата внесения записи

" 15 " " октября " " 2004 "

(число) (месяц (прописью)) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Тракторозаводскому району города Челябинска

(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Заместитель руководителя инспекции МНС России

Н.И. Журалова

(подпись, Ф.И.О.)



М.П.

серия 74 № 002996792



Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской ФедерацииНастоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой
Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от
31 июля 1998 года N146-ФЗ,физическому лицу ЛУКИНЫХ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ
(фамилия, имя, отчество)пол Мужскойдата рождения 14 сентября 1966 г.
(число, месяц, год)место рождения ЧЕЛЯБИНСК
(указывается в точном соответствии с записью в документе, удостоверяющем личность)и подтверждает постановку физического лица на учет 03 декабря 1999 г.
(число, месяц, год постановки на учет)в инспекции МНС РФ по Тракторозаводскому району г. Челябинска

7	4	5	2
---	---	---	---

(наименование инспекции по налогам и сборам и ее код)Идентификационный
номер налогоплательщика (ИНН):

7	4	5	2	1	1	6	9	1	8	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи Свидетельства 03 декабря 1999 г.
(число, месяц, год)Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и
предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и
место его жительства на территории Российской Федерации.Свидетельство подлежит замене в случае переезда физического лица на новое место
жительства на территории, подведомственную другой государственной налоговой
инспекции, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.Руководитель
инспекции МНС России/ Рогонов А.В.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 74 № 0070766

МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,
СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЖИЛИЩНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ

ОГУП «Челябинское городской бюро технической инвентаризации»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ ГРП-21 (назначение нежилого строения)

Челябинский

(пос.) Челябинск

(пер.) у Дома по ул. Калининна № 8

Квартал № _____

Инвентарный № 13

введен по состоянию на 4.08 2002 г.

введен по состоянию на _____ 20__ г.

введен по состоянию на _____ 20__ г.

Составлен по состоянию
осмотр М.И.И.
на 2 " июня 2005 г.

Форма технического паспорта утверждена приказом по
МЖИХ РСФСР 29 декабря 1971 года № 576

I. Регистрация прав собственности

(Реестровый № _____) Фонд _____

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием пола, када и записи номером выданы	Долевое участ. при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о реальности записи
ОАО «Челябинскгорстрой»			

II. Экспликация земельного участка кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
Форм.	фактически	застроенная	замошенная	селенная	прочая	
		12.1				

III. Благоустройство здания — кв. м Полезной площади

Канализация	Отопление				Центральное или индивидуальное с централизованной или индивидуальной котельной	ВАН-Ы			Газонаблюдение		Электроснабжение	Лифты (шт.)	
	от ТЭЦ	от групповых (квартирных) котельных	от собственной котельной	от АГВ		плочные	от АГВ	от газовых котельных	от газовых котельных	от газовых котельных		плочные	грузовые
											12 шт.		

IV. Общие сведения

Назначение Инженерная инфраструктура 1
 Использование не используется капитальности
 Количество мест (мощность) _____
 а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Листера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем		
A	ГРП-21	$3,55 \times 3,42$	12,1	4,40	53	фундаменты	
A'	— " —	$1,83 \times 3,42$	6,3	2,71	17	стены и их наружная отделка	
		<u>Застроенные S</u>	18,1			перегородки	
						Перегородки	
							чердачное
							междуэтажное
						надпольное	
						Сыща	
						Таль	
						Проемы	
							оконные
						дверные	
						Внутрен. отделка	
						Сметный – и инвентаризационный материал	
							отопление
							водоснабжение
							канализация
							гид. водоснабж.
							лифты
							электроснабж.
						оборуд.	
						телеф. об.	
						вентиляция	
						лифты	
						Прочие работы	
						% износа привед.	

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа

		Год постройки	Число этажей							
		2003	1	Вид внутренней отделки: <u>капитальности</u>						
Наименование конструктивных элементов	Объем	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, осыпь и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов	износ в %	% износа к остатку по формуле: $\frac{100 - \text{износ}}{100}$	Текущий износ в %	
									элементы	к остальному
(т.п.)										
Фундаменты		бетонные	трещины							
Объем							40			
стены и их наружная отделка	85	кирпич 2-рядный	трещины				45			
перегородки	18									
Перегородки		керамическая	трещины							
		индуцированная								
		кафельная								
полы		линолеум	разрушена, протекает				50			
Полы		бетонные	трещины				40			
Двери										
		деревянные	разрушены				45			
Внутренняя отделка										
Санитарно-гигиенические устройства		штробление								
		водопровод								
		канализация								
		гор. водопровод								
		плиты								
		электрические	провода по-прежнему					45		
		радиоприемники								
		телефоны								
		вентиляция								
		лифты								
Прочие работы										
				Итого 100	X		X		X	
% износа приведенный к 100 по формуле:				процент износа (гр. 8) x 100		удельный вес (гр. 7)		44 %		



АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТБ»

УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ

Тел:(351)734-94-49; e-mail: mail@chel-rt.ru,

г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 44-а

VII. Описание конструктивных элементов, основных пристроек и определение их износа

VII. Описание

Литера А/ Год постройки 1988 Число этажей 1
 Группа капитальности капитально Вид внутренней отделки окрашенное

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес (по таблице)	Порочка к удельному весу в проценте	Удельный вес конструктивного элемента	коэффициент	% износа к строению (по п. 8 ст. 10)	Техническое состояние		Наименование отдельных элементов
									Изнас	элементов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Фундаменты	бетонный	стабильный					10			фундаменты
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич 1:0,25	трещины					25			стены и их отделка
	б) перегородки										перегородки
3	Перекрытия	чёрдачное	бетонный								чёрдачное
		междэтажное									междуэтажное
		надпольное									надпольное
4	Крыша	плоская	стабильная					35			крыша
5	Полы	бетонные	стабильные					10			полы
6	Двери	деревянные	металлические					25			деревянные
		металлические	деревянные								металлические
7	Внутренняя отделка										внутренняя отделка
8	Санитарно-технические устройства	водопровод									водопровод
		канализация									канализация
		отопление									отопление
		электроснабжение									электроснабжение
		санитарно-технические работы									санитарно-технические работы
		санитарно-технические работы									санитарно-технические работы
		санитарно-технические работы									санитарно-технические работы
		санитарно-технические работы									санитарно-технические работы
		санитарно-технические работы									санитарно-технические работы
		санитарно-технические работы									санитарно-технические работы
9	Прочие работы										прочие работы
Итого 100					X		X		X		

% износа приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 16\%$

% износа по

XIII. Оборудование и сооружения (замощенные) на участке

История	Наименование оборудования и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Комплектность	Степень изношенности по табл.	Поражены ли отдельные детали	Восстановительная стоимость в руб.	М. и дата
			длина (м)	ширина (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основание строения		Служебные приборы		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

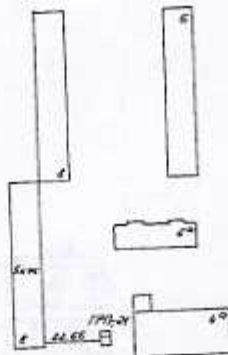
« 4 » 08 200 г.
« 2 » 06 200 г.
« » 200 г.

Исполнил Васильева И.А. (подп.)
Проверил Бондова О.Ю. (подп.)
Начальник бюро Нагорнова И.А. (подп.)

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	« 2 » 06 200 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследован			
Проверен	<u>Бондова О.Ю.</u>		
Начальник бюро	<u>Нагорнова И.А.</u>		

к владельцы
 ятельстве в со
 да (инструкци
 к в зданиях и
 астерством эд
 спорном поря

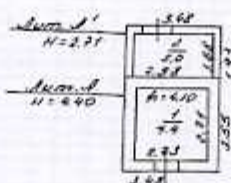


ул. Волинина

Составлен по состоянию
 осмотра
 № 2 от 2 июня 2005 г.

ГК по страховаль- ному и ЖСК	Бюро технической инвентаризации		РФ
Лист № 7	Схема земельного уч-ка ГРП-24 у дома по ул. Во- линина, д. 2		Масштаб
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
02.06.05	Техник	Василистская Р.В.	
	Нач. отдела	Григорьев С.В.	
	Специатор		

сладельцы
 тельста в со
 за (инструкци
 в зданиях и
 стерстаом ж
 гарном порр



у дома по ул. Калинин 48

Составлен по состоянию
 осмотр *М.А.*
 от 2 ^{го} июня 2005г.

ГК по строитель- ству и ЖК	Бюро технической инвентаризации		РФ
Лист № 8	Позитивный план ГРП-пласштаб у дома по ул. Калинин 48		1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
20.02	Ткачев	Реконструкция ГРП	<i>Ткачев</i>
	Нач. отдела	Ткачев О.Ю.	<i>Ткачев</i>



Земельный №

Проект № и наименование объекта

срочная инвентаризация в городе Челябинск

по плану кадастровый номер 76/01/0080000

№ участка (площадь в кв. м)	№ кадастрового участка	№ кадастрового квартала	№ кадастрового листа	Наименование участка (кадастровый номер)	Итого по муниципальному образованию в 2022 году																												
					Общая площадь, кв. м	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
1	1	1	1	земельный	7,4																											7,4	4,00
				земельный	7,4																											7,4	
				земельный	7,4																											7,4	
2	1	1	1	земельный	9,0																										9,0	3,00	
				земельный	9,0																											9,0	
				земельный	9,0																											9,0	
				земельный	12,4																											12,4	0,4



ДОГОВОР УЗ № 004746-Д-2003
АРЕНДЫ ЗЕМЛИ Г.ЧЕЛЯБИНСКА

20 сентября 2004г.

г. Челябинск

Кадастровый номер 74:35:06 05066-0015

Арендодатель - Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г.Челябинска в лице Председателя Козлова Сергея Викторовича действующего на основании Постановления Главк города Челябинска от 13.07.99г № 920-п, с одной стороны, и Арендатор Открытое акционерное общество "Челябинскгаз" (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027402922634), в лице генерального директора Киселева Владимира Григорьевича, действующего(шей) на основании Устава общества, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на условиях настоящего Договора долгосрочной аренды следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок площадью 34 (тридцать четыре) гектара квадратных, расположенный у дома № 8 по ул. Калинина в Калининском районе города Челябинска из земель поселений, находящихся в ведении муниципального образования, для эксплуатации газорегулирующего пункта № 21.

1.2. Право аренды земельного участка по настоящему договору предоставляется на условиях: НЕ УСТАНОВЛЕННЫ

1.3. Настоящий Договор заключен на основании Постановления Главы г.Челябинска от 10.09.2004 № 1685-д "О предоставлении ОАО "Челябинскгаз" земельного участка в аренду для эксплуатации ГРП-21, расположенного у дома № 8 по ул. Калинина, в Калининском районе г. Челябинска".

1.4. Настоящий Договор заключен на срок ДВАДЦАТЬ ЛЕТ.

II. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Размер и сроки внесения арендной платы определены в приложении (Форма №2), являющемся неотъемлемой частью Договора.

III. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Условия предоставления земельного участка: - эксплуатировать в соответствии с генпланом города

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. На компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при досрочном расторжении Договора в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

4.1.2. На продление настоящего Договора на согласованных сторонами условиях, по письменному заявлению арендатора, переданному Арендодателю не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока действия Договора.

4.1.3. На сдачу в субаренду части или всего арендуемого земельного участка по договору субаренды, зарегистрированному в Комитете по управлению имуществом и

земельным отношениям г. Челябинска, в порядке, установленном действующим законодательством и органами местного самоуправления г. Челябинска. Разрешением на передачу в субаренду является дополнительное соглашение к настоящему Договору.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать предоставленный ему земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления в соответствии с разделами 1.2 и 3. настоящего Договора.

4.2.2. Своевременно и полностью вносить арендную плату, плату за предоставление права аренды, а так же нести расходы, связанные с перечислением платежей.

4.2.3. По требованию Арендодателя проводить ежеквартальную сверку оплаты и выполнения условий Договора.

4.2.4. Обеспечить соблюдение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно - градостроительными, пожарными, природоохранными и санитарными органами.

4.2.5. Обеспечить представителям Арендодателя и Администрации г. Челябинска, по первому требованию, беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок.

4.2.6. В случаях, предусмотренных действующим законодательством и органами местного самоуправления, возместить Арендодателю убытки и упущенную выгоду, связанные с изъятием и предоставлением земель ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

4.2.7. Принять в аренду и сдать Арендодателю земельный участок по Акту сдачи - приема, составленному на момент заключения или расторжения настоящего Договора.

4.2.8. Не предоставлять арендуемое недвижимое имущество в субаренду или для совместной деятельности, не передавать в залог, право аренды без письменного разрешения Арендодателя, в том числе, при ликвидации или реорганизации Арендатора.

4.2.9. В десятидневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменении организационно - правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.

4.2.10. В случае продажи, иного отчуждения имеющихся на арендуемом участке строений, письменно уведомить Арендодателя в десятидневный срок с даты заключения договора купли - продажи или иного отчуждения имущества.

4.2.11. По уведомлению Арендодателя, в срок, не более 10 дней, предоставить Арендодателю свой экземпляр Договора для ежегодного перерасчета арендной платы за землю. При отсутствии такого уведомления, в срок, не позднее 30 апреля текущего года, направить свой экземпляр Договора Арендодателю для перерасчета арендной платы.

4.2.12. Зарегистрировать Договор в Челябинском филиале Южноуральской регистрационной палаты.

V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Досрочно расторгнуть настоящий Договор и изъять в установленном порядке все или часть недвижимого имущества, предоставленного по настоящему Договору, в следующих случаях:

- при его не использовании;
- при использовании его не по целевому назначению;
- при систематическом не внесении оговоренных настоящим Договором платежей;
- при превышении нормативных сроков освоения земель;
- при использовании его с нарушением условий настоящего Договора и действующего законодательства.

5.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель.

5.1.3. Приостанавливать работы, выполняемые Арендатором на арендуемом земельном участке с нарушением условий настоящего Договора, земельного, природоохранного законодательства, правил застройки.

5.1.4. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных и правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных Арендатором в результате использования земельного участка с нарушениями действующего законодательства.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

5.2.3. Сдать в аренду и принять от Арендатора земельный участок по Акту сдачи - приема, составленному на момент заключения или расторжения настоящего Договора.

VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются в случае несоблюдения сторонами требований, определенных разделами I, II, III, IV, V настоящего Договора, по соглашению сторон или в судебном порядке.

6.2. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством.

6.3. За нарушение срока перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере 0,1% от суммы недоимки по арендной плате за каждый день просрочки до даты фактического выполнения обязательства.

6.4. В случае невыполнения п.4.2.9 - 4.2.12, Арендатор уплачивает штраф в размере 10%, причитающейся к оплате по очередному сроку суммы арендной платы, указанной в расчете на текущий год (Форма №2).

6.5. Договор подлежит расторжению:

6.5.1. Если Арендатор не выплачивает арендную плату в соответствии с п.2.1 с задержкой, более 3-х месяцев, Арендодатель в одностороннем порядке расторгает Договор аренды на основании п.3 ст. 450 ГК РФ. В этом случае Арендатор обязан в течение 15 дней после получения письменного уведомления Арендодателя оплатить задолженность по арендным платежам и освободить арендуемый земельный участок, арендуемое имущество подлежит изъятию у Арендатора без оплаты произведенных улучшений.

В случае неисполнения данного требования, Арендодатель вправе требовать с Арендатора неустойку в размере 10% годовой арендной платы.

6.5.2. При использовании земельного участка (в целом или его части) с нарушениями условий Договора, в случае сдачи земельного участка (в целом или его части) в субаренду, а также передачи в залог права аренды без письменного разрешения Арендодателя.

6.6. В случае продажи имеющихся на участке строений, Арендатор обязуется вносить плату за аренду земли за весь участок земли до момента регистрации всех договоров на аренду земли всеми пользователями данного участка.

6.7. В случае возникновения общественной потребности в земельном участке, связанной с обстоятельствами, носящими чрезвычайный характер, земельный участок может быть изъят у Арендатора в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

Ответственность за осуществление государственной регистрации несет Арендатор.

7.2. Споры по настоящему Договору разрешаются в Арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Настоящий Договор составлен в 3 - х экземплярах, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр хранится в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Челябинской области.

7.4. К настоящему Договору прилагаются:

7.4.1. Расчет платы за аренду земли (Форма №2).

7.4.2. План земельного участка, данные о границах, площади земельного участка, ограничениях по использованию земель.

7.4.3. Решение (Свидетельство) о регистрации юридического лица или предпринимателя;

- 7.4.4. Документы, подтверждающие права собственности, владения, пользования зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на земельном участке.
- 7.4.5. Свидетельство о постановке на учет в инспекции МЧС РФ.
- 7.4.6. Заявление Арендатора о заключении Договора аренды земли г. Челябинска.
- 7.4.7. Решения о предоставлении льгот по арендным платежам.

Вписанному от руки: дата договора, кадастровому номеру, date и номеру постановления верить.

Юридические адреса и реквизиты сторон:

АРЕНДАТОР: Открытое акционерное общество "Челябинскгаз"
 юр.адрес: 454037, г. Челябинск, ул. Рыльева, 8
 Р/С 40702510207170020048 в Советском филиале АКБ «Челиндбанк»
 К/СЧ 301018104000000711, БИК 47501711,
 ИНН 7451048108
 Генеральный директор
КИСЕЛЕВ ВЛАДИМИР ГРИГОРЬЕВИЧ

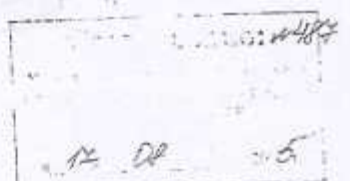


АРЕНДОДАТЕЛЬ:
 Комитет по управлению имуществом и земельными отношениями г. Челябинска
 Председатель Комитета
КОЗЛОВ СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ



СОГЛАСОВАНО:
 Челябинский областной Комитет по управлению государственным имуществом

М.П. _____



Договор подготовлен КУИЗО

Отв. Левина Г.В. _____

Исл. Голанко Е.В. _____

КОПИЯ ДОКУМЕНТА
 ПОСТАВЛЕН НА УЧЕТ
 КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ
 ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ
 ОТНОШЕНИЯМИ Г. ЧЕЛЯБИНСКА
 № 09-01-2-2017715
 ДАТА 20.09.2008г
 Подпись (С)

Главное управление
Федеральной регистрационной
службы по Челябинской области
Номер регистрационного документа _____
Процедура государственной регистрации _____
Дата регистрации _____
Имя заявителя _____
Подпись _____

Процедура
проверена и
оформлена верно





Форма №2

РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ЗЕМЛИ № 14
к Договору аренды земли города Челябинска

УЗ № 004746-Д-2004 от 20 сентября 2004 г.

ЗА ПЕРИОД с 01.01.2016 по 31.12.2016

Арендодатель – КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ
ОТНОШЕНИЯМ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

Арендатор: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЧЕЛЯБИНСКОРГАЗ"

юридический адрес: 454087, Г. ЧЕЛЯБИНСК, УЛ. РЫБЦЕВА, 8

в лице генерального директора СЕРАДСКОГО ВЛАДИМИРА ГРИГОРЬЕВИЧА,
действующего на основании Устава обществаАдрес земельного участка: Г. ЧЕЛЯБИНСК, У ДОМА № 8 ПО УЛ. КАЖИМИНА
В КАЖИМИНСКОМ РАЙОНЕ

Площадь земельного участка: 34,00 кв. м

Срок действия договора до 20.09.2024 15.05.2011

Целевое назначение: ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ГАЗОРЕГУЛИРУЮЩЕГО ПУНКТА № 21

Основной вид деятельности арендатора: РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ГАЗООБРАЗНОГО ТОПЛИВА

Расчет платы за аренду земли производится на основании Закона Челябинской области от
24.04.2008 №257-ЗО, решения Челябинской городской Думы от 24.06.2008 №327 "Об
арендной плате за землю на территории города Челябинска"

Примечание

Кadaстровый номер	74:36:0605006:19	
Площадь земельного участка (кв. м)	34,00	
Кадастровая стоимость	49 275,52	
Ставка арендной платы	0,3%	
Коэффициент, учитывающий вид деятельности, осуществляемой на арендуемом участке (К1)	1,265	
Коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе (К2)	3,4	
Коэффициент, учитывающий категорию арендатора (К3)	1	
Размер арендной платы за землю (руб.)	636,00	

Льготы, установленные для Арендатора: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

ИТОГО, плата за аренду земли по Договору составляет: 636,00 (ШЕСТЬСОТ ТРИДЦАТЬ
ШЕСТЬ) РУБ. 00 КОП.Пени за нарушение сроков перечисления платы за аренду земли по Договору за период
по 20.12.2015 составляет: 1,77 (ОДИН) РУБ. 77 КОП.

НДС не предусмотрен.

Арендная плата за землю перечисляется Арендатором поквартально в течение календарного года до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом в сроки, установленные в расчете арендной платы (Форма № 2), по следующим реквизитам:

Получатель - ИНН 7421000190, КПП 745101001, УФК по Челябинской обл. (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска)
Банк получателя - Отделение по Челябинской области Уральского главного управления Центрального Банка Российской Федерации
БИК 047501001, Р/СЧ 40101510400000010001
Назначение платежа - арендная плата за землю; пеня по договору
Код бюджетной классификации 469 111 05012 11 0000 120
ОКТМО 75 701 000

В платежном документе следует указывать номер и дату договора аренды, период за который производится оплата арендной платы, сумму пени по договору.

СУММА, ПОДЛЕЖАЩАЯ К ОПЛАТЕ В СЛЕДУЮЩИЕ СРОКИ:

(заполняется КУИЧО г. Челябинска)

1,77 руб. - ПЕНА

157,00 руб. по 31.03.2016

159,00 руб. по 30.06.2016

160,00 руб. по 30.09.2016

160,00 руб. по 31.12.2016

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью Договора УЗ №4746-Д-2004 от 20.09.2004

Расчет подготовил:
КУИЧО г. Челябинска

Отв. Голубев И.С.

Исп. Данилина Е.В.



РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ЗЕМЛИ № 15
к Договору долгосрочной аренды земли города Челябинска

УЗ №4746-Д-2003 от 20 сентября 2004 г.

ЗА ПЕРИОД с 01.01.2017 по 30.06.2017

Арендодатель – КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

АРЕНДАТОР: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЧЕЛЯБИНСКОРГАЗ", ИНН 7451046106
юридический адрес: 454087, Г. ЧЕЛЯБИНСК, УЛ. РЫЛЕЕВА, Д. 8

в лице генерального директора СЕРАДСКОГО ВЛАДИМИРА ГРИГОРЬЕВИЧА,
действующего на основании Устава общества

Адрес земельного участка: Г. ЧЕЛЯБИНСК, У ДОМА №8 ПО УЛ. КАЛИНИНА
В КАЛИНИНСКОМ РАЙОНЕ

Площадь земельного участка: 34,00 кв. м

Срок действия договора: до 15.09.2024

Целевое назначение: ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ГАЗОРЕГУЛИРУЮЩЕГО ПУНКТА №21

Основной вид деятельности арендатора: РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ГАЗООБРАЗНОГО ТОПЛИВА
ПО ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫМ СЕТЯМ

Расчет платы за аренду земли производится на основании Закона Челябинской области от 24.04.2008 №257-ЗО, решения Челябинской городской Думы от 24.06.2008 №32/7 "Об арендной плате за землю на территории города Челябинска"

Примечание

Кадастровый номер	74:36:0605006:19	
Площадь земельного участка (кв. м)	34,00	
Кадастровая стоимость	49 275,52	
Ставка арендной платы	0,3%	
Коэффициент, учитывающий вид деятельности, осуществляемый на арендуемом участке (К1)	1,265	
Коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе (К2)	3,4	
Коэффициент, учитывающий категорию арендатора (К3)	1	
Размер арендной платы за землю (руб.)	315,00	

Льготы, установленные для Арендатора: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

Перерасчет арендной платы (в связи с изменением сведений о кадастровой стоимости земельного участка в государственном кадастре недвижимости) за период с 07.12.2015 по 31.12.2015 составляет: 12,00 (ДВЕНАДЦАТЬ) РУБ. 00 КОП.

ИТОГО, плата за аренду земли по Договору с учетом перерасчета составляет: 327,00 (ТРИСТА ДВАДЦАТЬ СЕМЬ) РУБ. 00 КОП.

Пени за нарушение сроков перечисления платы за аренду земли по Договору за период с 21.12.2015 по 31.12.2016 составляет: 0,00 РУБ.

НДС не предусмотрен.



Арендная плата за землю перечисляется Арендатором поквартально в течение календарного года до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом в сроки, установленные в расчете арендной платы (Форма № 2), по следующим реквизитам:

Получатель - ИНН 7421000190, КПП 745101001, УФК по Челябинской обл. (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска)
Банк получателя – Отделение по Челябинской области Уральского главного управления Центрального Банка Российской Федерации
БИК 047501001, Р/СЧ 40101810400000010801
Назначение платежа - арендная плата за землю; пеня по договору
Код бюджетной классификации 469 111 05012 11 0000 120
ОКТМО 75 701 000

В платежном документе следует указывать номер и дату договора аренды, период за который производится оплата арендной платы, сумму пени по договору.

СУММА, ПОДЛЕЖАЩАЯ К ОПЛАТЕ В СЛЕДУЮЩИЕ СРОКИ:
(заполняется КУИиЗО г. Челябинска)

169,00 руб. по 31.03.2017
158,00 руб. по 30.06.2017

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью Договора УЗ №4746-Д-2003 от 20.09.2004

Расчет подготовил:
КУИиЗО г. Челябинска

Отв. Голубева И.С.

Исп. Данилина Е.В.

Настоящий документ
поставлен на учет
КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ
ОТНОШЕНИЯМ г.ЧЕЛЯБИНСКА
Номер 09-01-2-048816
Дата 02.03 2017 г.
Подпись

Форма №2

РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ЗЕМЛИ № 16
 к Договору долгосрочной аренды земли города Челябинска

УЗ №4746-Д-2003 от 20 сентября 2004 г.

ЗА ПЕРИОД с 01.07.2017 по 31.12.2017

Арендодатель – КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ
 ОТНОШЕНИЯМ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

АРЕНДАТОР: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЧЕЛЯБИНСКГОРГАЗ", ИНН 7451046106

юридический адрес: 454087, Г. ЧЕЛЯБИНСК, УЛ. РЫЛЕЕВА, Д. 8

в лице генерального директора СЕРАДСКОГО ВЛАДИМИРА ГРИГОРЬЕВИЧА,
 действующего на основании Устава общества

Адрес земельного участка: Г. ЧЕЛЯБИНСК, У ДОМА №8 ПО УЛ. КАЛИПИНА
 В КАЛИПИНСКОМ РАЙОНЕ

Площадь земельного участка: 34,00 кв. м

Срок действия договора: до 15.09.2024

Целевое назначение: ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ГАЗОРЕГУЛИРУЮЩЕГО ПУНКТА №21

Основной вид деятельности арендатора: РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ГАЗОБРАЗНОГО ТОПЛИВА
 ПО ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫМ СЕТЯМ

Расчет платы за аренду земли производится на основании Закона Челябинской области от
 24.04.2008 №257-ЗО, решения Челябинской городской Думы от 24.06.2008 №32/7 "Об
 арендной плате за землю на территории города Челябинска"

Примечание

Кадастровый номер	74:36:0605006:19	
Площадь земельного участка (кв. м)	34,00	
Кадастровая стоимость	49 275,52	
Ставка арендной платы	0,3%	
Коэффициент, учитывающий вид деятельности, осуществляемой на арендуемом участке (К1)	2,856	
Коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе (К2)	1,58	
Коэффициент, учитывающий категорию арендатора (К3)	1	
Размер арендной платы за землю (руб.)	336,00	

Льготы, установленные для Арендатора: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

ИТОГО, плата за аренду земли по Договору составляет: 336,00 (ТРИСТА ТРИДЦАТЬ
 ШЕСТЬ) РУБ. 00 КОП.

Пени за нарушение сроков перечисления платы за аренду земли по Договору за период
 с 01.01.2017 по 30.06.2017 составляет: 0,00

НДС не предусмотрен.

Арендная плата за землю перечисляется Арендатором поквартально в течение календарного года до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом в сроки, установленные в расчете арендной платы (Форма № 2), по следующим реквизитам:

Получатель - ИНН 7421000190, КПП 745101001, УФФ по Челябинской обл. (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска)
Банк получателя – Отделение по Челябинской области Уральского главного управления Центрального Банка Российской Федерации
БИК 047501001, РСЧ 40101816400000010801
Назначение платежа - арендная плата за землю; пеня по договору
Код бюджетной классификации 469 111 05012 11 0000 120
ОКТМО 75 701 000

В платежном документе следует указывать номер и дату договора аренды, период за который производится оплата арендной платы, сумму пени по договору.

СУММА, ПОДЛЕЖАЮЩАЯ К ОПЛАТЕ В СЛЕДУЮЩИЕ СРОКИ:
(исполняется КУИЧЗО г. Челябинска)

168,00 руб. по 30.09.2017
168,00 руб. по 31.12.2017

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью Договора УЭ №4746-Д-2003 от 20.09.2004

Расчет подготовил:
КУИЧЗО г. Челябинска

Отз. Голубев И.С.

Иск. Данислов Е.В.

Настоящий документ
поставлен на учет
КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ
ОТНОШЕНИЯМ г. ЧЕЛЯБИНСКА
Номер 09-01- Л-0184702
Дата 25.09 20 17 г.
Подпись И.С. Голубев



АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ

Тел.(351)734-94-49; e-mail:mail@chel-rti.ru

г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 44-д

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области»
(Федеральный кадастровый центр по Челябинской области)

Лист № 1

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

Выписка составлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

Земельный участок	
Дата №	74.06/001/2018-029
Кадастровый номер	74.06.001006.19

Номер кадастрового квартала	74.06.001006
Дата введения кадастрового номера	19.04.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	установлено соответствие адреса, расположенного в границах участка, (Земельный адрес: Челябинская область, г. Челябинск, р-н Калининский, ул. Калинина, у дома № 8)
Площадь	34 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	49270,52
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	74.06.001006.19
Кадастровый объект	земельный участок
Вид разрешенного использования	для размещения газорегулирующего пункта № 21
Статус земли об объекте недвижимости	земельный участок в собственности
Сособы: отягощен	данные отсутствуют
Лица, обладающие правом	Павлова Александра Павловна

Состав	К.М.Александров
--------	-----------------

М.П.

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

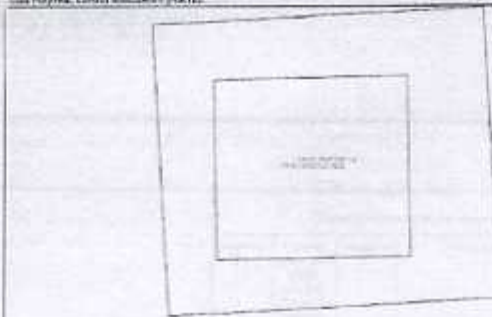
Земельный участок	
Лист №	Листов №
24.01.2018 № 74/01/004/2018-079	24.01.2018 № 74/01/004/2018-079
Кадастровый номер	74/01/0040000.03
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Данные о правообладателе (правообладателях)
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Вид государственной регистрации
3. Документ(ы) основания	3.1. Сведения об документе(ах)
Ограничения права в отношении объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид	Архив
дата государственной регистрации	06.12.2005
номер государственной регистрации	74/01/004/2005-480
4.1.1. срок, на который установлены ограничения права в отношении объекта	с 06.12.2005 г. по 06.12.2022 г.
4.1.1. вид, в пользу которого установлены ограничения права в отношении объекта	Администрация области "Челябинская область", ИНН 7401004106
основание государственной регистрации	договор аренды земли в Челябинская область КТ 74/01/004-Д/2005 от 26.09.2004 г.
4. Сведения об объекте недвижимости и земельном участке недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации права без ограничения в виде залога ипотеки земельного участка, здания, строения	данные отсутствуют
Выдана	К.М. Акимов

Листовая схема кадастрового участка недвижимости обремененной ипотекой и зарегистрированной сделки по обременению
 Описание местоположения земельного участка

кадастровый номер

№	Решение Д	Дата вынесения решения Д	Вид решения	Дата вступления в силу
0.2019.20	ТАЧ/09/001/2019-47*			
кадастровый номер				24.06.2019гг. 19

Схема участка, кадастровый номер участка:



№ участка	Исходные обозначения	№ участка	Исходные обозначения

М.П.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

57

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелкие стеновые элементы и слэбные бетоны	кирпича	железобетона		панелей «Сэндвич»	антрацитных конструкций	панелей «Сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона и стали	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	1,033	0,826	0,944	0,894	0,844	0,845	0,865	0,873	0,856	1,011
Республика Дагестан	0,875	0,718	0,745	0,810	0,736	0,764	0,767	0,792	0,783	0,915
Республика Ингушетия	0,727	0,656	0,622	0,812	0,643	0,680	0,679	0,704	0,718	0,787
Кабардино-Балкарская Республика	0,699	0,677	0,691	0,571	0,699	0,738	0,744	0,780	0,777	0,775
Карачаево-Черкесская Республика	0,688	0,758	0,604	0,814	0,662	0,728	0,712	0,743	0,720	0,796
Республика Северная Осетия-Алания	0,659	0,824	0,567	0,737	0,598	0,630	0,643	0,694	0,660	0,705
Краснодарский край	0,959	0,892	0,968	0,867	0,938	0,945	0,990	0,975	0,947	0,980
Ставропольский край	0,871	0,825	0,852	0,832	0,836	0,848	0,872	0,860	0,833	0,912
Ростовская область	0,909	0,885	0,880	0,887	0,871	0,888	0,908	0,884	0,867	0,921
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,828	0,759	0,804	0,641	0,812	0,807	0,864	0,852	0,867	0,852
Удмуртская Республика	1,042	0,960	0,991	0,949	0,986	0,959	1,012	0,981	0,997	1,030
Курганская область	0,908	0,879	0,822	0,884	0,829	0,854	0,875	0,878	0,891	0,968
Оренбургская область	0,932	0,878	0,943	0,862	0,910	0,929	0,945	0,945	0,918	0,923
Пермский край	0,915	0,894	0,906	0,826	0,912	0,928	0,967	0,946	0,917	0,976
Свердловская область	0,988	0,884	0,980	0,985	0,942	0,927	0,973	0,956	0,928	0,989
Челябинская область	1,049	0,970	1,047	0,866	0,986	0,972	1,011	1,009	0,984	0,982
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	0,794	0,711	0,684	0,844	0,734	0,767	0,777	0,799	0,758	0,807
Алтайский край	0,869	0,832	0,786	0,841	0,823	0,835	0,860	0,860	0,836	0,885
Кемеровская область	0,921	0,907	0,909	0,837	0,901	0,927	0,949	0,946	0,953	0,967
Новосибирская область	0,870	0,827	0,848	0,797	0,841	0,868	0,895	0,918	0,896	0,888
Омская область	0,987	1,002	0,964	1,323	0,959	0,985	1,016	1,016	0,996	1,012
Томская область (южнее 60-параллели)	0,943	0,944	0,807	0,779	0,907	0,939	0,949	0,947	0,998	0,974
Тверь (южнее 60-параллели)	1,089	1,042	1,144	0,964	1,087	1,066	1,113	1,082	1,122	1,131
Тюменская область (севернее 60-паралл.)*	1,295	1,235	1,360	1,146	1,293	1,267	1,323	1,287	1,334	1,344
Восточно-Сибирский район										
Республика Бурятия	1,095	1,033	1,032	1,002	1,010	1,048	1,057	1,039	1,056	1,079
Республика Тува	0,919	0,866	0,869	0,879	0,886	0,911	0,933	0,921	0,961	0,963
Республика Хакасия	0,958	0,994	0,895	0,972	0,918	0,952	0,957	0,967	0,951	0,994
Красноярский край (южнее 60-параллели)	1,165	1,168	1,266	0,953	1,141	1,173	1,189	1,167	1,286	1,232
Красноярский край (севернее 60-паралл.)*	1,307	1,311	1,420	1,069	1,280	1,316	1,335	1,309	1,454	1,583
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,879	0,988	0,964	0,922	0,989	0,995	1,036	1,006	1,029	1,012
Иркутская область (севернее 60-паралл.)	1,069	1,079	1,052	1,006	1,058	1,087	1,131	1,098	1,124	1,105
Забайкальский край	1,178	1,063	1,092	0,979	1,075	1,077	1,101	1,083	1,129	1,176
Дальневосточный район										
Республика Саха (Якутия)*	2,225	1,941	2,333	1,454	1,990	1,965	2,010	1,876	2,014	2,144
Еврейская автономная область	0,996	1,000	1,008	0,877	1,015	1,045	1,048	1,030	1,049	1,071
Приморский край	1,094	0,953	1,045	0,940	1,003	1,029	1,034	1,032	1,031	1,105
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,170	1,175	1,171	1,178	1,141	1,141	1,182	1,138	1,185	1,221
Хабаровский край (севернее 55-паралл.)	1,215	1,219	1,216	1,222	1,184	1,184	1,227	1,182	1,230	1,268
Амурская область	1,134	1,089	1,141	0,892	1,105	1,136	1,156	1,137	1,163	1,179
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,727	1,522	1,809	1,301	1,573	1,542	1,591	1,542	1,598	1,713
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,841	1,622	1,928	1,387	1,677	1,643	1,696	1,643	1,704	1,826
Магаданская область (южнее Полюс, кр.)	2,035	1,796	2,154	1,539	1,934	1,931	1,925	1,832	1,986	2,025
Сахалинская область	1,650	1,506	1,772	1,207	1,592	1,554	1,645	1,593	1,562	1,574
Калининградская область	1,065	1,038	1,155	0,808	1,046	1,040	1,076	1,062	1,105	1,105
Республика Крым	1,026	0,929	0,958	1,013	0,892	0,878	0,894	0,899	0,976	0,970
г. Севастополь	1,074	0,956	0,997	1,020	0,922	0,901	0,918	0,923	1,011	1,001

Выпуск 99 - апрель 2017

© КО-ИНВЕСТ 2017

2

Строительно-монтажные работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

71

Экономические районы, края, области	Электроэнергетика	Нефтедобывающая промышленность	Газовая промышленность	Угльная промышленность	Спанджера промышленность	Торфяная промышленность	Черная металлургия
Северо-Кавказский район							
Республика Адыгея	152,185	154,909	160,354	145,075	123,230	139,930	135,909
Республика Дагестан	124,122	113,843	133,759	104,483	93,611	98,661	110,595
Республика Ингушетия	115,510	123,002	135,043	99,212	85,973	101,103	105,340
Кабардино-Балкарская Республика	133,176	133,167	138,533	116,099	103,115	114,011	116,017
Карачаево-Черкесская Республика	128,748	137,223	135,209	110,242	93,233	107,861	125,060
Республика Северная Осетия-Алания	115,855	134,586	137,595	103,160	84,355	101,032	99,104
Краснодарский край	177,210	173,162	169,304	170,879	144,614	155,979	161,105
Ставропольский край	160,395	159,140	154,170	150,290	127,800	137,168	141,012
Ростовская область	158,020	153,155	157,814	147,559	127,682	136,902	153,240
Уральский район							
Республика Башкортостан	140,878	140,877	140,004	125,151	113,141	116,374	121,705
Удмуртская Республика	169,727	169,315	181,071	163,594	140,900	152,133	156,704
Курганская область	146,158	147,693	144,712	130,532	114,257	129,767	139,589
Оренбургская область	158,927	156,788	152,547	148,210	128,566	137,705	143,996
Пермский край	165,062	166,830	177,062	151,745	133,737	143,315	157,064
Свердловская область	172,214	171,843	186,417	163,419	138,807	150,920	153,242
Челябинская область	174,568	171,176	187,818	170,362	145,106	153,978	163,624
Западно-Сибирский район							
Республика Алтай	121,171	128,084	138,154	104,336	92,294	105,717	109,012
Алтайский край	135,288	150,697	154,835	122,376	106,645	118,747	129,251
Кемеровская область	152,757	156,375	164,722	142,357	124,241	133,738	145,022
Новосибирская область	146,149	145,002	154,282	132,172	115,501	128,136	137,905
Омская область	170,456	184,904	187,162	164,019	140,018	151,774	167,240
Томская область (южнее 60-параллели)	161,622	162,569	170,690	144,644	126,275	141,548	159,800
Томская область (южнее 60-параллели)	175,995	175,277	186,125	166,928	143,914	152,426	165,541
Томская область (севернее 60-пар. 1*)	175,995	175,277	186,125	166,928	143,914	152,426	165,541
Восточно-Сибирский район							
Республика Бурятия	158,516	147,877	166,457	140,386	122,633	135,026	155,151
Республика Тыва	139,521	130,273	141,214	116,434	106,029	114,260	124,490
Республика Хакасия	162,066	159,722	172,916	142,469	122,232	135,961	161,354
Красноярский край (южнее 60-параллели)	206,505	195,261	200,024	193,735	166,194	169,565	197,047
Красноярский край (севернее 60-параллели) *	206,505	195,261	200,024	193,735	166,194	169,565	197,047
Иркутская область (южнее 60-параллели)	168,474	168,954	175,057	159,132	137,332	150,947	163,579
Иркутская область (севернее 60-параллели)	168,474	168,954	175,057	159,132	137,332	150,947	163,579
Забайкальский край	160,527	155,379	170,626	149,850	132,479	145,316	157,048
Дальневосточный район							
Республика Саха (Якутия) *	171,113	164,889	172,334	167,317	150,661	152,714	159,114
Еврейская автономная область	153,983	139,690	164,397	136,082	120,972	129,263	143,748
Приморский край	142,516	153,046	153,196	135,357	117,181	132,287	128,929
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	163,749	168,883	174,741	160,465	137,092	149,409	152,009
Хабаровский край (севернее 55-параллели)	163,749	168,883	174,741	160,465	137,092	149,409	152,009
Амурская область	166,075	159,792	192,312	154,753	134,248	146,166	160,059
Камчатский край (южнее 55-параллели)	151,667	146,513	161,565	150,859	126,092	135,303	137,751
Камчатский край (севернее 55-параллели)	151,667	146,513	161,565	150,859	126,092	135,303	137,751
Магаданская область (южнее Полярного круга)	172,292	165,436	171,240	160,891	141,480	150,518	150,830
Сахалинская область	156,711	149,634	176,856	151,745	128,975	139,193	137,390
Калининградская область	199,957	192,732	213,112	195,527	161,807	174,446	188,586
Республика Крым	160,940	161,250	157,727	154,064	128,631	142,684	149,320
г. Севастополь	165,375	165,806	163,238	156,774	132,110	146,467	153,789

2

Строительно-монтажные работы

5. УКРУПНЕННЫЕ СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ВИДАМ РАБОТ

для условий строительства
в Московской области в марте 2017 г.

При выполнении расчетов накладные расходы и сметная прибыль для уровня сметных цен 1984 г. учтены на основе действовавших в этом периоде сметных нормативов, а для текущего уровня - на основании письма Минрегиона РФ от 21.02.2011г. №3757-КК/08 "О порядке применения понижающих коэффициентов к нормативам накладных расходов и сметной прибыли в строительстве" с разъяснениями к нему по письму Минрегиона РФ от 17.03.2011 г. №6056-ИП/08

Усредненное значение индекса цен по отношению к сметным ценам 1984 г. по стоимости эксплуатации машин принято в размере 358,27. Средний уровень оплаты труда работников, занятых в строительстве принят в размере 1839,57 на 1 чел.-день нормативных затрат труда.

Показатели даны без учета НДС.

Наименование работ, единица измерения	Стоимость в уровне сметных норм и цен на		Прямые затраты в текущем уровне цен руб.				Всего с наклад- ными рас- ходами и плановыми накопле- ниями руб. в т.ч. накл. расх. руб.	Индекс по сравнению	
	янв. 84	дек. 99	Зарплата рабочих строи- телей трудоем- кость ч.-час.	Матери- алы	Эксплуа- тация машин в т.ч. зарплата машинис- тов	Всего в т.ч. зарплата		со сметн. ценами янв. 84	с факт. ценами дек. 99
	1	2					3		

5
Укрупненные
стоимостные
показатели
по видам
работ

5.1. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПО ВОЗВЕДЕНИЮ ЗДАНИЙ И ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ										
Разработка грунта экскаватором с ковшем вместимостью 0,5м3 1000 м3	111	2159	1020	0	30250	31260	40234	362,466	18,635	
			9		5340	6360	4379			
Разработка грунта бульдозером 1000 м3	44	892	0	0	12820	12820	18776	381,265	18,807	
			0		2810	2810	1925			
Обратная засыпка грунта бульдозером 1000 м3	31	625	0	0	8980	8980	11760	379,356	18,816	
			0		1070	1070	1357			
Разработка грунта вручную 100 м3	96	2637	16980	0	0	16980	42948	438,249	16,287	
			154		0	16980	13700			
Обратная засыпка грунта вручную 100 м3	60	1615	10400	0	0	10400	26314	438,574	16,294	
			97		0	10400	6400			
Уплотнение грунта пневматическими трамбовками 100 м3	10	348	1320	0	800	2120	4135	413,472	16,872	
			11		0	1320	1061			
Транспорт грунта на расстояние 2км 100 т	28	432	0	0	8100	8100	8100	289,286	18,750	
			0		0	0	0			
Ремонт и содержание дорог при транс- порте грунта самосвалами от забоя до отвала 1000 м3	7	129	0	140	1440	1580	2281	325,792	17,679	
			0		430	430	390			
Крепление стенок инвентарными щитами крепления 100 м2	65	1442	4730	2900	1140	8830	16583	255,120	11,500	
			39		340	5070	4050			
Устройство подстилающих слоев оснований из песка м3	13	90	90	640	110	840	1041	80,112	11,572	
			1		30	120	115			

Выпуск 99 - апрель 2017

98

5

Усиленные
стоимостные
показатели
по видам
работ

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Устройство подстилающих слоев основания из гравия м3	20	161	100	2130	120	2340	2557	127.835	15.890	
Устройство подстилающих слоев основания из щебня м3	18	188	100	1540	120	1760	1977	109.817	10.514	
Уплотнение грунтовых оснований 1000 м2	428	7933	5520	9480	85980	100970	132809	310.301	16.741	
Водоотлив 100 м3 мокр. грунта	119	3123	0	0	34350	34350	56015	495.922	18.897	
Водоположение 1 иллофильтр	78	1381	390	16810	500	17690	18371	235.521	13.302	
Ударно-канатное бурение скважин стенками типа УГБ-Зук и УГБ-4ук глубиной бурения до 50м 100 м	569	11401	15670	4210	127680	147760	199810	351.159	17.526	
Монтаж и демонтаж всасывающего коллектора 100 м	222	4334	3600	35150	18410	55160	64326	289.756	14.842	
Устройство и разборка временных дорог из сборных железобетонных плит 100 м2	1516	36606	2360	271040	8270	281570	287247	186.477	7.847	
ФУНДАМЕНТЫ										
Устройство монолитных бетонных и железобетонных фундаментов 100 м3	8859	91635	79240	554800	13250	647290	781681	133.415	8.530	
Устройство бутобетонных фундаментов 100 м3	4368	58542	70860	363180	9940	443980	563233	128.945	9.621	
Укладка сборных бетонных блоков 100 м3	6797	85431	27390	617440	133670	778500	876921	179.016	10.265	
Укладка сборных ж.б. блоков и плит фундаментов 100 м3	10889	235116	54280	1029060	234370	1317710	1495034	137.298	6.359	
Погружение железобетонных свай м3	137	2863	480	12020	5690	18200	19808	144.586	6.919	
Устройство буронабивных свай в сухих устойчивых грунтах с бурением скважин аркадным способом м3	107	1748	160	12700	1560	14420	14919	139.425	6.535	
Укладка фундаментных балок 100 м3	11504	269260	81350	2037850	87740	2206540	2388910	207.659	8.872	
Установка анкерных болтов и закладных деталей	590	13749	36830	60750	630	98210	158000	267.797	11.492	
Стоимость арматуры для монолитного железобетона	185	3821	0	28940	0	29940	29940	161.838	7.536	
Стоимость арматуры для сборного железобетона	328	12981	0	63490	0	63490	63490	193.567	4.891	
Устройство обмазочной гидроизоляции 100 м2	96	3127	2900	13300	450	16640	21710	226.144	6.943	
Устройство оклеенной гидроизоляции 100 м2	293	7309	2440	36560	1310	40310	45070	153.822	6.002	
Устройство горизонтальной и боковой гидроизоляции цементной с жидким стеклом 100 м2	165	3510	11570	11300	440	23310	42906	260.034	12.224	

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

99

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
КАРКАС										
Установка железобетонных колонн, стоек, рам м3	167	3795	740	26600	2770	30110	32343	193,673	8,523	
			6		470	1210	1359			
Установка балок, прогонов, ригелей м3	198	4698	930	35350	1920	38190	40935	203,710	8,772	
			6		230	1160	1306			
Установка подкрановых балок м3	196	4531	930	26680	3590	30200	33019	166,763	7,287	
			7		600	1530	1714			
Установка стропильных железобетонных ферм м3	211	7742	350	43500	1420	45270	46357	219,700	6,988	
			2		240	590	661			
Установка крепежных элементов т	612	13980	6280	113090	2150	121520	134299	219,444	9,607	
			43		650	6930	7773			
Монтаж металлоконструкций колонн, балок, прогонов, стропильных и подстропильных ферм т	549	13208	1830	109840	9050	120720	125846	229,226	9,528	
			14		1490	3330	2720			
Монтаж металлоконструкций подвесных и подкрановых путей т	616	19834	22160	117610	47510	187280	233664	286,353	11,761	
			172		7990	30150	24001			
Антикоррозийная защита металлоконструкций 100 м2	25	715	320	1620	0	1950	2416	96,709	3,361	
			2		0	320	297			
Установка деревянных конструкций каркасов, балок, арок, ферм м3	502	10304	650	34220	1190	36060	37587	74,815	3,845	
			5		250	890	854			
Возведение каркасов из монолитного железобетона 100 м3	9413	167100	186490	901260	112610	1202170	1561349	165,872	9,344	
			1520		33780	222280	198382			
МЕЖДУЭТАЖНЫЕ ПЕРЕКРЫТИЯ, ПОКРЫТИЯ										
Укладка панелей, оболочек и плит ребристых 100 м2	945	20685	3020	131410	10960	145390	154555	163,560	7,472	
			23		1940	4970	5584			
Укладка плит многопустотных 100 м2	1114	30157	4770	94350	7380	106500	118386	106,271	3,926	
			35		1870	6440	7234			
Укладка плит плоских 100 м2	1519	33633	6980	209700	22030	238710	255637	168,293	7,601	
			53		2200	9180	10294			
Возведение монолитных железобетонных перекрытий и лабиринтов 100 м3	10458	186629	228630	984760	44710	1258110	1649020	157,680	8,742	
			1800		13420	242050	216029			
Монтаж металлоконструкций перекрытий и покрытий т	385	9270	1480	75950	7740	85180	89501	232,471	9,655	
			11		1330	2810	2291			
Сборка деревянных конструкций перекрытий и покрытий 100 м2	1338	26498	11270	99380	5520	116170	137821	103,005	5,201	
			94		1660	12930	12309			
Устройство покрытий из асбестоцементных листов по готовому основанию 100 м2	327	7413	6420	29460	20220	56110	75437	230,694	10,176	
			60		4050	10480	11755			
ЛЕСТНИЦЫ, КОЗЫРЬКИ ВХОДОВ, БАЛКОНЫ, КРЫЛЬЦА										
Установка железобетонных лестничных маршей и площадок 10 м2 горизонтальной проекции	175	4570	870	19310	6590	26770	29412	168,066	6,436	
			7		560	1430	1608			
Устройство деревянных лестниц, площадок, крылец м2 горизонтальной проекции	31	639	680	1660	70	2410	3585	115,649	5,611	
			5		20	700	669			

5
Усредненные стоимостные показатели по видам работ

5
Усредненные
стоимостные
показатели
по видам
работ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Установка металлических ограждений 100 м ограждений	1942	37963	24730	177990	910	203680	242231	124.733	6.381
Монтаж металлоконструкций лестниц, площадок, козырьков	837	15853	3910	78820	19340	101870	112995	135,000	7,128
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ									
Установка стеновых панелей из легкого бетона 100 м ²	3601	72536	10930	432270	56630	499830	528977	146,897	7,293
Установка стеновых панелей из тяжелого бетона 100 м ²	1837	37601	11070	209310	44850	265220	299434	163,002	7,963
Установка железобетонных перемычек м ³	126	2863	340	21190	3540	25070	26276	206,542	9,178
Заполнение швов стеновых панелей раствором 100 м шва	42	948	3040	2850	170	6060	11762	280,046	12,407
Герметизация стыков наружных стеновых панелей 100 м шва	142	2738	840	17520	140	18500	20096	141,538	7,341
Установка стеновых панелей из лег- кого бетона в жилых, общественных и административно-бытовых зданиях 100 м ²	3412	64246	4200	567560	16920	580690	600564	176,016	9,348
Установка стеновых панелей из тяже- лого бетона в жилых, общественных и административно-бытовых зданиях 100 м ²	3590	67870	10270	556300	77340	643920	677080	188,602	9,976
Герметизация стыков наружных стено- вых панелей в жилых, общественных и административно-бытовых зданиях 100 м шва	83	1858	2270	5620	7480	15370	23683	285,335	12,748
Чистка и расшивка швов панелей раствором в жилых, общественных и административно-бытовых зданиях 100 м шва	6	190	990	80	30	1100	2940	489,940	15,472
Монтаж навесных многослойных панелей с эффективным утеплителем 100 м ²	3444	74037	20940	199740	55340	276020	322707	93,701	4,359
Монтаж стальных конструкций многослойных, облегченных 100 м ²	3086	61748	20940	162270	55340	238550	289366	93,787	4,086
Установка навесных панелей из асбе- стцецементных листов с эффективным утеплителем 100 м ²	2339	47085	20940	118990	55340	194870	345686	105,039	5,218
Кладка стен из легкого бетона блоков м ³	62	671	460	1950	440	2850	3839	61,918	5,721
Кладка стен из одинарного керамического кирпича м ³	50	914	700	5130	330	6160	7491	124,848	8,196
Кладка стен из одинарного силикатного кирпича м ³	48	791	700	5280	330	6310	7641	166,106	9,660
Кладка стен из утепленного керамического кирпича м ³	51	783	600	4350	390	5340	6529	128,018	8,338

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

101

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Кладка стен из утолщенного силикатного кирпича м3	46	794	800 5	5410	390 120	6400 710	7589 676	164.976	9.553
Кладка прочих конструкций из керамического кирпича м3	64	1033	390 7	5630	430 130	7050 1120	6921 1062	139.391	8.636
Кладка прочих конструкций из силикатного кирпича м3	52	932	990 7	5980	430 130	7380 1120	9251 1062	177.905	9.928
Армирование кладки стен т	402	8769	9840 37	55620	490 150	65960 3990	82696 9518	205.710	9.430
Устройство стен из деревянных щитовых конструкций 100 м2	4739	91914	6050 49	208660	377570 59170	592280 65230	701513 62104	148.030	7.632
Устройство наружных стен из бревен 100 м2	1415	27827	38570 306	124120	10320 3100	173020 41670	242798 39671	171.589	8.725
Устройство монолитных бетонных и железобетонных стен 100 м3	11167	201935	188490 1440	1191230	52440 15730	1432160 204230	1761986 182270	157.785	8.726
Установка лесов для строительных работ 100 м2	80	2117	8540 70	3790	180 50	12800 3690	27144 8286	327.037	12.822
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ									
Установка сборных ж/б панелей внутренних стен 100 м2	1340	32348	2900 21	234720	12990 1500	250620 4400	258737 4936	193.087	7.999
Установка железобетонных конструкций шахт лифтов шт	80	1821	290 2	13390	1580 160	15270 450	16101 506	201.263	8.382
Установка санитарно-технических кабин шт	201	4832	340 3	35090	2220 220	37840 550	38649 611	192.282	7.948
Установка коробчатых блоков для курсоропусков 100 м2	1227	29231	8020 59	192640	38150 3320	238810 11340	259721 12718	211.671	8.885
ЗАПОЛНЕНИЕ ОКОННЫХ ПРОЕМОВ									
Заполнение проемов деревянными оконными блоками с установкой подоконных досок промышленных зданий 100 м2	2155	31236	15730 132	143680	15340 2980	174750 16710	206077 17809	95.627	6.597
Заполнение деревянными оконными блоками проемов жилых и общественных зданий 100 м2	3800	53996	21120 164	228510	19400 3580	269030 24690	310371 23503	81.677	5.748
Установка приборов 100 компл	291	5572	7770 32	28780	130 40	36680 7800	49739 7424	170.925	8.927
Монтаж стальных оконных блоков т	1052	21488	11680 80	71800	23790 4690	107270 16370	132450 13353	125.903	6.164
Монтаж алюминиевых конструкций оконных блоков, дверей и ворот т	4689	46173	32990 240	371500	29560 5770	434050 38750	493665 31618	105.281	10.602
Остекление стеклом оконным 100 м2	495	7582	5210 43	35790	360 110	41360 5320	49237 4033	99.468	6.494
Остекление стеклом профильным м2	13	274	130 1	2930	110 30	3170 160	3409 124	262.249	12.442

5
Усредненные стоимостные показатели по видам работ

5

Увеличенные
стоимостные
показатели
по видам
работ

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ЗАПОЛНЕНИЕ ДВЕРНЫХ ПРОЕМОВ И ВОРОТ										
Установка деревянных блоков 100 м ²	3478	38987	11760	160120	32150	204030	233008	66.995	5.977	
Установка деревянных конструкций ворот 100 м ²	5579	82018	27580	501280	38630	567490	622123	111.511	7.585	
Монтаж стальных конструкций ворот, дверей	488	11800	5930	86480	17210	109620	123597	253.272	10.474	
Остекление дверных полотен витринным стеклом 100 м ²	2766	86344	14120	846790	550	861470	882809	319.092	12.914	
Остекление дверных полотен оконным стеклом 100 м ²	305	4717	3820	21800	230	25850	31601	103.610	6.899	
КРОВЛИ										
Устройство деревянных конструкций стропил м ³	127	2591	2640	6770	380	9800	14404	113.420	5.559	
Устройство теплоизоляции кровель плитами теплоизоляционными 100 м ²	562	8671	2270	63540	580	66390	70410	125.285	8.120	
Устройство теплоизоляции кровель плитами минераловатными 100 м ²	238	4650	5500	21010	550	27060	36400	152.941	7.828	
Устройство теплоизоляции изделиями из жемчужного бетона 100 м ²	254	4485	3540	25220	1620	30380	37055	145.808	8.258	
Устройство теплоизоляции засыпным утеплителем м ³	20	257	300	1630	290	2210	2831	141.574	11.017	
Устройство цементных стяжек 100 м ²	104	1546	2890	7410	1860	11960	17315	186.491	11.200	
Устройство асфальтобетонных стяжек 100 м ²	92	1920	1870	8490	1080	11440	15042	163.499	7.834	
Устройство кровель рулонных 100 м ²	460	8966	3540	48290	1070	52900	59263	128.832	6.610	
Устройство покрытий асбоцементными листами обычного профиля 100 м ²	230	5636	5500	22200	970	28670	38245	166.283	6.786	
Устройство покрытий асбестоцементны- ми листами усиленного профиля 100 м ²	231	5480	5570	28860	680	25110	44607	193.105	8.140	
Устройство покрытий из профили- рованного настила 100 м ²	451	10020	4560	41590	8200	54350	84302	142.576	6.417	
Устройство кровли из черепицы 100 м ² кровли	626	13187	9880	37340	1840	49070	66281	105.881	5.026	
Монтаж металлоконструкций ограждения люков, лазов 100 м	170	4122	750	35440	290	35480	37887	222.865	9.191	
ЗЕНИТНЫЕ И АЭРАЦИОННЫЕ ФОНАРИ										
Монтаж металлоконструкций фонарей	598	14415	7270	98100	32410	137770	158803	285.557	11.017	
Остекление фонарей оконным стеклом 100 м ²	526	7972	4190	38720	270	43180	49491	94.080	6.208	

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

103

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Остекление фонарей профильным и армированным стеклом 100 м ²	494	10536	10090 77	108120	500 150	118700 10240	133849 7750	270,949	12,585
Теплоизоляция фонарей 100 м периметра	449	8673	6530 49	46960	700 210	54180 6740	65292 6242	145,416	7,529
ПЕРЕГОРОДКИ									
Устройство перегородок из керамического кирпича и камней 100 м ²	762	12451	17450 143	61490	4060 1220	83010 18670	114274 17775	149,066	9,178
Устройство перегородок из силикатного кирпича 100 м ²	606	11089	17450 143	64210	4060 1220	85720 18670	116984 17775	193,044	10,550
Монтаж металлоконструкций каркасов перегородок т	567	12670	3670 25	100350	12170 2400	116180 6070	125517 4952	221,371	9,907
Устройство монолитных ж.б. и бетонных конструкций перегородок 100 м ³	12037	223066	338590 2670	964830	61550 18470	1364970 357050	1941605 318666	161,303	8,704
Установка сборных железобетонных панелей перегородок 100 м ²	1176	28364	10120 73	194150	20850 3740	225120 13860	250091 15557	213,173	8,832
Устройство перегородок из легкобетонных блоков и плит 100 м ²	645	7428	10420 80	17800	2660 800	30870 11220	49663 10686	76,997	6,666
Остекление перегородок профильным стеклом, включая стеклопакеты 100 м ²	1399	29775	17020 137	323290	1040 310	341340 17330	368967 13106	262,307	12,326
Остекление перегородок оконным стеклом 100 м ²	486	7592	5780 48	38100	330 100	44210 5880	52906 4448	113,777	6,869
Устройство перегородок из стеклоблоков 100 м ²	1780	27141	14490 116	132220	2800 840	149500 15320	172161 11583	96,720	6,343
Устройство перегородок из асбестоцементных листов и экструзионных панелей 100 м ²	1538	39205	5530 41	185170	13860 2610	204560 8140	219565 9144	142,773	5,601
Устройство перегородок деревянных 100 м ²	622	12466	7960 66	34680	3450 1030	46090 8990	61142 8557	98,300	4,305
Установка железобетонных панелей перегородок 100 м ²	803	9706	5700 42	71270	20190 1990	97210 7750	111511 8702	138,866	11,469
Установка защитных стальных сеток 100 м ²	940	22919	6280 48	194740	510 150	201530 6430	212288 6112	225,836	9,263
Установка перегородок из алюминиевых конструкций 100 м ²	6540	97594	42590 298	694360	12100 2710	749050 45290	824887 43115	96,691	8,452
ПОЛЫ									
Уплотнение грунта щебнем 100 м ²	75	816	820 7	6180	310 90	7300 910	8891 933	118,541	10,895
Гидроизоляция полов рубероидом 100 м ²	122	3434	6670 42	9880	2150 650	18700 7310	31440 7459	257,706	9,156
Устройство щебеночных оснований с пропиткой битумом 100 м ²	191	3949	3090 26	20150	2670 860	26110 3950	32903 4029	172,738	8,355
Укладка лаг 100 м ²	251	4808	5390 45	15310	750 220	21450 5620	31240 5730	124,464	6,498

5

Усредненные стоимостные показатели по видам работ

Выпуск 99 - апрель 2017

104

5
Усиленные
стоимостные
показатели
по видам
работ

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Устройство теплоизоляцией насыпным утеплителем м3	22	289	390	1740	310	2430	3271	148,698	11,320	
			3		90	430	495			
Устройство подстилающих слоев и стяжек из легкого бетона 100 м2	151	2222	5170	9760	1570	16490	26325	174,338	11,847	
			45		470	5640	5760			
Устройство бетонных подготовок и стяжек 100 м2	142	2006	4080	9520	1570	15180	23121	182,623	11,526	
			37		470	4560	4646			
Устройство оснований из древесно-стружечных плит 100 м2	273	3698	6130	19590	570	26280	37263	136,493	10,076	
			50		170	6300	6431			
Устройство полов из досок 100 м2	509	8415	6720	39060	1000	46780	59017	115,947	7,013	
			55		300	7020	7165			
Устройство паркетных полов 100 м2	2027	27409	12570	143710	730	157000	179274	88,443	6,541	
			90		220	12790	13034			
Устройство полов из плит древесно-волоконных 100 м2	241	2994	6130	10490	570	17180	28183	116,857	8,406	
			50		170	6300	6431			
Устройство покрытий из торцевой шпакли 100 м2	893	19115	19020	53520	2040	74590	108793	121,828	5,691	
			141		610	19630	20020			
Устройство бетонных полов 100 м2	185	2518	4070	13420	1730	19210	27193	148,596	10,799	
			36		520	4980	4674			
Устройство цементных полов 100 м2	118	1827	3070	9190	1160	13430	19394	164,358	10,615	
			27		350	3420	3493			
Устройство метлахцевых полов 100 м2	385	6876	8190	38860	1490	48560	63595	165,183	9,249	
			64		450	8630	8800			
Устройство асфальтобетонных полов 100 м2	156	3211	1730	14880	2930	19530	24058	154,218	7,492	
			14		880	2600	2650			
Устройство полов из керамических плиток 100 м2	839	17755	13320	41570	1370	56260	80185	95,572	4,516	
			106		410	13730	14005			
Покрытие полов кислотоупорными плитками 100 м2	1976	43346	51840	169820	7160	228820	308143	155,943	7,109	
			324		2110	53540	40352			
Устройство полов из бетонных и мозаичных плит 100 м2	567	7664	8660	80470	1900	91090	107196	189,057	13,987	
			73		590	9240	9430			
Устройство полов из линолеума и полимерных плиточных материалов 100 м2	626	14227	4540	54230	570	59340	67540	107,891	4,747	
			38		170	4710	4797			
Устройство покрытий из булыжного камня и брусчатки 100 м2	10436	59127	14780	1064250	3510	1082540	1110119	106,374	18,775	
			118		1050	15830	16142			
Устройство покрытий из чугунных и стальных штампованных плиток 100 м2	1812	30459	7870	167510	3670	179060	194693	107,448	6,392	
			62		1100	8970	9152			
Устройство полов бесшовных, полиэфирных, полимерцементных, полиакрилатных 100 м2	587	11389	14280	61640	2560	78480	104700	178,364	9,193	
			105		770	15050	15346			
Устройство плентурсов 100 м плентурсов	42	726	930	3050	50	4040	5693	135,546	7,841	
			8		20	950	967			
ПРОХОДНЫЕ И НЕПРОХОДНЫЕ ПОДВЕСНЫЕ И ПОДШИВНЫЕ ПОТОЛКИ										
Монтаж металлоконструкций подвесных и подшивных потолков	467	11477	9280	85040	7110	101440	117403	251,399	10,229	
			66		250	9530	9076			

5
Усредненные
стоимостные
показатели
по видам
работ

	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Установка ванн кромл	239	5898	380	29430	110	28320	30001	128,037	5,188
Установка унитазов со смывными бачками и сляков бачкиных, биде, писсуаров настольных и напольных кромл	46	978	300	5070	30	410	385	126,987	6,067
Установка смесителей кромл	32	588	100	4960	0	5060	5229	163,419	8,894
			1		0	100	97		
ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ									
Прокладка труб стальных 100 м	86	1575	4220	1960	9080	15270	24510	284,098	15,562
Стоимость вводов гибких шт	2	63	0	350	0	350	350	175,000	5,556
Прокладка труб неметаллических 100 м	79	1447	3840	1940	8240	14020	22267	261,853	15,398
Стоимость неметаллических труб м	1	5	0	40	0	40	40	40,000	8,000
Прокладка проводов 100 м	28	498	1940	510	1780	4230	7713	275,472	15,488
Затягивание проводов в проложенные трубы и металлоорукава 100 м	8	126	680	140	400	2340	1793	232,991	14,793
Стоимость проводов силовых 1000 м	62	1296	0	7190	0	7190	7190	115,968	5,548
Прокладка кабеля 100 м	100	1805	5640	2260	8620	16520	27757	277,567	15,376
Заделки концевые сорме шт	2	37	180	60	0	250	510	254,756	13,771
Стоимость кабеля АВВГ 1000 м	289	2959	0	13500	0	13500	13500	50,186	4,962
Стоимость силовых кабелей 1000 м	321	3526	0	16100	0	16100	16100	50,156	4,563
Монтаж электроустановочных изделий 100 шт	400	7235	22340	25020	1900	49260	82802	207,005	11,445
Стоимость выключателей и переключателей лампных шт	7	93	0	1230	0	1230	1230	175,714	13,228
Стоимость электроустановочных изделий шт	15	207	0	2730	0	2730	2730	182,000	13,188
Монтаж коробов металлических 100 м	106	1964	4010	2340	14220	20580	31193	294,276	15,882
Стоимость коробов металлических шт	12	188	0	420	0	420	420	35,000	2,334
Монтаж электроконструкций 100 шт	35	990	3350	2870	820	7040	12203	221,870	12,326
Стоимость электроконструкций шт	1	21	0	50	0	50	50	50,000	2,381
Монтаж шинпровода осветительного 100 м	110	1956	6820	2220	8340	17390	30259	275,085	15,454
Стоимость шинпровода осветительного шт	9	143	0	320	0	320	320	35,556	2,238
Металлоконструкции для установки светильников т	112	1965	7540	1390	8890	17820	31615	282,279	16,089
Стоимость металлоконструкций шт	1	18	0	40	0	40	40	40,000	2,222
Металлоконструкции для шинпроводов т	546	13185	6420	104830	2360	113610	123551	226,285	9,371

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

109

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Установка светильников с люминесцентными лампами 100 шт	263	4687	15830 127	4910	21910 4780	42670 20530	73363 15788	278,948	15,852
Установка светильников с ртутными лампами 100 шт	465	8056	34210 248	2890	34130 7590	71230 41790	133390 31957	288,861	16,558
Стоимость светильников с люминесцентными и ртутными лампами шт	22	206	0 0	510	0	510 0	510 0	23,182	2,476
Установка светильников с лампами накаливания 100 шт	182	3308	9230 75	5310	15760 3460	30310 12690	49178 9699	270,208	14,866
Стоимость светильников с лампами накаливания шт	8	79	0 0	360	0	360 0	360 0	45,000	4,557
Подготовка аппаратуры к включению шт	2	35	160 1	70	0	230 160	469 124	234,618	13,407

5.2. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПО УСТРОЙСТВУ НАРУЖНЫХ КОММУНИКАЦИЙ
И БЛАГОУСТРОЙСТВУ

ТЕПЛО-ГАЗОСНАБЖЕНИЕ - НАРУЖНЫЕ СЕТИ

Земляные работы при устройстве сборных железобетонных каналов и тоннелей 100 м3 сб.констр.	1162	24497	49740 438	0	252950 50030	302690 89770	443463 68589	381,638	18,103
Устройство каналов из сборных железобетонных элементов 100 м3 сб.констр.	15615	382169	45380 335	2648520	95640 18600	2789540 63970	2902093 66334	185,853	8,013
Изоляционные работы при устройстве каналов из сборных железобетонных элементов 100 м3 сб.констр.	784	19325	44330 352	72770	9900 2950	127000 47280	197720 36560	252,194	10,231
Устройство тоннелей из сборных железобетонных элементов 100 м3 сб.констр.	18066	413446	52880 407	3021170	102790 30510	3178840 73390	3305978 76114	182,994	7,966
Изоляционные работы при устройстве тоннелей из сборных железобетонных элементов 100 м3 сб.констр.	1490	37007	64050 500	141550	11380 3370	216980 67420	317843 52152	213,317	8,589
Устройство углов поворота 100 м3 сб.констр.	15087	345150	53580 403	2492360	100910 20180	2646870 73760	2778650 76489	184,043	8,045
Изоляционные работы при устройстве углов поворота 100 м3 сб.констр.	1191	28640	62310 492	111960	16860 5060	191120 67360	291888 52101	245,078	10,192
Устройство компенсаторных ниш 100 м3 сб.констр.	14325	330731	23910 192	2463410	20410 5000	2507730 28910	2558604 29987	178,611	7,736
Изоляционные работы при устройстве компенсаторных ниш 100 м3 сб.констр.	529	13312	32810 200	46870	7800 2320	87480 35130	140034 27173	264,715	10,519
Устройство теплофикационных камер 100 м3 сб. и монол. констр.	11623	231849	108730 627	1389530	136580 25370	1635240 134100	1671194 139067	160,991	8,071
Устройство неподвижных цанговых опор 100 м3 сб. и монол. констр.	10910	252566	35050 275	1824600	93840 15530	1953690 50790	2043064 52678	187,265	8,089
Монтаж металлоконструкций атаканд т	443	10710	5480 40	82020	10220 1380	97710 6860	108265 5599	244,391	10,109
Укладка стальных труб в каналах и надземная 1 км	2916	66227	67020 482	497030	101270 20220	665320 87240	796568 68217	273,171	12,028
Установка компенсаторов контпл	34	777	450 3	6550	910 180	7910 630	8852 487	260,353	11,393

5
Усредненные стоимостные показатели по видам работ

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

137

Наименование региона	Реальный уровень руб/чел-дн				
	март 2016г.	июнь 2016г.	сентябрь 2016г.	декабрь 2016г.	март 2017г.
Северо-Кавказский район					
Республика Адыгея	839,73	845,49	875,50	900,46	1018,41
Республика Дагестан	790,26	799,73	824,94	820,64	796,62
Республика Ингушетия	571,80	578,06	607,18	595,30	560,30
Кабардино-Балкарская Республика	720,45	729,40	747,33	747,16	815,65
Карачаево-Черкесская Республика	642,52	652,64	678,43	668,87	687,86
Республика Северная Осетия - Алания	475,38	479,13	502,10	527,02	532,78
Чеченская Республика	-	-	-	-	-
Краснодарский край	1217,90	1225,04	1274,75	1245,58	1348,55
Ставропольский край	1062,16	1073,14	1109,65	1087,73	1196,93
Ростовская область	1140,29	1150,11	1195,81	1158,25	1170,22
Уральский район					
Республика Башкортостан	1083,16	1099,92	1139,58	1120,15	1136,73
Удмуртская Республика	1223,85	1230,87	1277,95	1200,58	1132,00
Курганская область	854,57	865,91	895,57	898,11	974,64
Оренбургская область	1154,87	1170,19	1227,90	1188,20	1276,73
Пермский край	1154,92	1169,20	1216,58	1187,54	1279,50
Свердловская область	1196,28	1208,24	1250,34	1205,82	1303,89
Челябинская область	1470,49	1482,94	1534,87	1540,20	1464,78
Западно-Сибирский район					
Республика Алтай	697,37	705,20	738,88	759,72	761,53
Алтайский край	892,55	907,36	937,66	993,86	1022,97
Кемеровская область	1190,38	1198,43	1255,53	1212,94	1263,81
Новосибирская область	1090,81	1099,54	1143,00	1102,58	1098,24
Омская область	1117,11	1193,10	1246,67	1213,31	1280,50
Томская область	1161,07	1170,94	1222,32	1190,42	1167,39
Тюменская область	1525,84	1530,80	1582,59	1593,61	1743,58
Восточно-Сибирский район					
Республика Бурятия	1203,63	1211,64	1253,87	1317,91	1364,35
Республика Тыва	1040,26	1053,85	1098,33	1070,05	1141,31
Республика Хакасия	1027,66	1037,12	1084,50	1081,54	1185,62
Красноярский край	1748,89	1771,92	1856,98	1800,08	1815,02
Иркутская область	1202,71	1210,71	1258,34	1302,19	1326,67
Забайкальский край	1367,75	1377,32	1435,98	1481,50	1471,09
Дальневосточный район					
Республика Саха (Якутия)	2901,38	2931,06	3079,63	3002,58	3212,74
Еврейская автономная область	1315,87	1330,09	1396,42	1394,42	1528,04
Приморский край	1228,00	1242,69	1291,65	1263,69	1330,93
Хабаровский край	1554,91	1564,75	1639,77	1593,23	1626,33
Амурская область	1693,52	1700,53	1755,60	1673,41	1582,17
Камчатский край	2242,39	2264,98	2354,48	2300,84	2454,95
Магаданская область	3126,12	3154,14	3265,87	3153,82	3051,55
Сахалинская область	2387,98	2426,85	2521,35	2431,58	2687,97
Калининградская область	1353,60	1370,00	1409,40	1358,81	1496,22
Республика Крым	898,88	913,70	948,34	1026,58	1076,40
г. Севастополь	858,33	876,88	914,97	1015,94	1056,96

6

Оплата
труда

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

157

Экономические районы, края, области	Группа материалов основной номенклатуры					Оплата труда работников
	Железобетонные и бетонные изделия	Бетоны, растворы	Кирпич	Стальные конструкции	Лесоматериалы	
	1	2	3	4	5	6
Северо-Кавказский район						
Республика Адыгея	0,901	0,957	1,417	0,990	1,566	0,554
Республика Дагестан	0,822	1,369	1,413	0,968	1,115	0,433
Республика Ингушетия	0,824	0,579	0,878	0,965	1,142	0,305
Кабардино-Балкарская Республика	0,700	0,868	0,545	0,967	0,957	0,443
Карачаево-Черкесская Республика	0,926	0,655	0,649	0,967	0,927	0,374
Республика Северная Осетия - Алания	0,850	0,624	0,627	0,984	1,364	0,290
Краснодарский край	0,828	0,931	0,917	1,014	1,518	0,733
Ставропольский край	0,905	0,808	0,814	0,987	1,032	0,651
Ростовская область	0,958	1,152	0,755	0,996	1,162	0,836
Уральский район						
Республика Башкортостан	0,779	0,938	0,739	1,004	0,899	0,618
Удмуртская Республика	0,987	1,081	1,040	1,028	0,862	0,615
Курганская область	0,898	1,052	1,073	1,033	0,857	0,530
Оренбургская область	0,808	1,124	0,828	0,991	1,138	0,694
Пермский край	0,842	1,055	1,025	1,042	0,848	0,696
Свердловская область	0,871	0,931	0,947	1,018	1,158	0,709
Челябинская область	0,932	0,837	0,957	1,019	0,976	0,796
Западно-Сибирский район						
Республика Алтай	0,840	0,915	0,977	0,994	0,828	0,414
Алтайский край	1,004	0,896	0,775	0,973	0,969	0,556
Кемеровская область	0,824	1,004	0,800	1,027	0,961	0,667
Новосибирская область	0,880	0,829	0,828	1,026	1,199	0,597
Омская область	1,022	1,042	0,955	1,064	1,339	0,696
Томская область (южнее 60-параллели)	0,900	0,933	0,928	1,077	0,714	0,635
Тюменская область (южнее 60-параллели)	0,935	0,970	0,887	1,024	0,900	0,948
Тюменская область (севернее 60-пар. до Пол.кр.)*	1,112	1,154	1,054	1,217	1,070	1,127
Восточно-Сибирский район						
Республика Бурятия	0,922	1,077	1,232	1,066	0,884	0,798
Республика Тыва	0,831	1,285	0,733	1,058	0,863	0,620
Республика Хакасия	0,905	1,145	1,032	1,037	0,806	0,645
Красноярский край (южнее 60-параллели)	0,871	1,420	0,803	1,049	1,272	0,967
Красноярский край (сев. 60-пар. до Пол. круга)*	0,977	1,593	0,901	1,177	1,428	1,107
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,880	1,015	0,898	1,066	0,745	0,721
Иркутская область (севернее 60-параллели)	0,961	1,108	0,981	1,154	0,813	0,788
Забайкальский край	0,972	1,444	1,145	1,054	0,754	0,800
Дальневосточный район						
Республика Саха (Якутия)*	1,134	3,442	2,379	1,272	1,400	1,746
Еврейская автономная область	0,883	1,031	0,908	1,045	0,835	0,831
Приморский край	0,945	1,261	1,140	1,059	1,115	0,724
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,148	1,165	1,027	1,118	1,193	0,884
Хабаровский край (севернее 55-параллели)	1,192	1,210	1,066	1,161	1,239	0,918
Амурская область	0,907	1,504	1,100	1,112	1,109	0,860
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,154	1,723	1,863	1,254	2,040	1,335
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,230	1,837	1,986	1,337	2,174	1,423
Магаданская область (южнее Полярного круга)	1,270	3,045	1,599	1,288	2,003	1,659
Сахалинская область	1,303	1,339	1,646	1,258	1,334	1,401
Калининградская область	0,859	0,963	0,803	1,011	1,532	0,613
Республика Крым	0,830	1,250	0,858	0,939	1,538	0,585
г. Севастополь	0,847	1,255	0,992	0,926	1,589	0,596

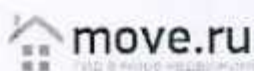
8
Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

№ 10/000/10
Итого: 20 000 руб.
20 000 руб.
20 000 руб.
20 000 руб.
20 000 руб.
20 000 руб.

Аналоги для земельного участка

Аналоги для земельного участка
№ 10/000/10
Итого: 20 000 руб.
20 000 руб.
20 000 руб.
20 000 руб.
20 000 руб.
20 000 руб.





Создано: 15.10.2017 в 13:42
 Обновлено: 05.03.2018 в 13:54

<https://move.ru/objects/6799882403>

Контактное лицо: собственник,
8902862-59-99

Челябинск, улица Бажова, 12

20 000 ₽

Челябинск, улица Бажова, 12

Улица

улица Бажова

Земельные участки

Площадь участка

2 соток

Детали объекта

Тип сделки

Сдаю

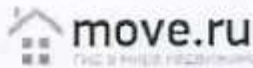
Раздел

Земельные участки

Описание

Сдам землю в аренду на длительный срок





Создано: 05.02.2018 в 10:16
 Обновлено: 05.03.2018 в 13:40

<https://move.ru/objects/2282270195>

**Дмитрий,
 7965854-11-11**

**Челябинск, Комсомольский проспект
 17 000 ₪**

Челябинск, Комсомольский проспект

Земельные участки

Площадь участка

1 соток

Детали объекта

Тип сделки

Сдаю

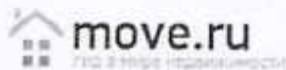
Раздел:

Земельные участки

Описание

Сдам место под торговый павильон , ларек





Создано: 02.03.2018 в 14:23

Обновлено: 02.03.2018 в 14:23

Челябинск, Городская улица

15 000 ₪

Челябинск, Городская улица

<https://move.ru/objects/6804838681>

ип,

7951794-60-60

Земельные участки

Площадь участка

1 соток

Детали объекта

Тип сделки

Сдаю

Раздел

Земельные участки

Описание

Сдам в аренду земельный участок, либо часть земельного участка. Район поселка «Градский», ул. Городская. Удобное расположение со стороны Новоградского тракта без заезда в город Челябинск. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Земельный участок расположен на первой линии. Площадь - от 100 кв.м. Участки ровные, свободные. Удобные подъездные пути. Эл. Мощности на участке. Возможные варианты использования:- Объекты автомобильного сервиса (автомойки, автомойки самообслуживания, автокомплекс, шиномонтажные мастерские, СТО и другое);- Металлобаза, металлоприемка;- Стоянка (в т.ч. и грузовых) автомобилей;- Логистический центр;- Производственно-складские





Исходный номер документа

№

00-00-00-00-00

00000000000000000000

00000000000000000000

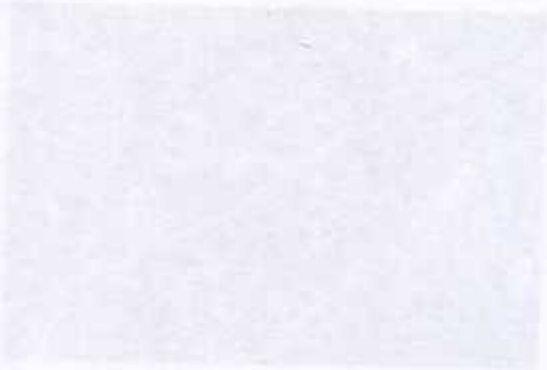
00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000



00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000



ПРОЦЕДУРА
ПРОЦЕДУРА И
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ
НА
ЛИСТАХ

Содержание документа
1. Назначение документа
2. Состав документа
3. Структура документа
4. Порядок оформления документа
5. Ответственность за оформление документа
6. Срок действия документа
7. Порядок хранения документа
8. Порядок передачи документа
9. Порядок уничтожения документа
10. Порядок архивирования документа