



ООО «Агентство по оценке имущества»

672000, г. Чита, ул. Анохина, 91, «Бизнес-Центр», корп. 2, офис 509
г. Чита, ул. Чкалова, 158, офис 26. E-mail: ocenka97@mail.ru

Тел.: (3022) 26-23-36, 32-28-68
Факс: (3022) 26-23-36

Некоммерческое партнерство «Партнерство РОО»



ОТЧЁТ №152

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:

**Нежилого здания со встроенным строением – склада, общей площадью
1189,5 кв.м. с земельным участком, общей площадью 13304 кв.м.,
расположенных по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район,
проезд Энергостроителей, 14**



Дата оценки: 06.09.2016г.

Дата составления отчета: 16.09.2016г.

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Альпари»

г. Чита
2016 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо

1. Основные факты и выводы	3
2. Основание для проведения оценки	4
3. Задание на оценку	4
4. Заявление о соответствии	6
5. Последовательность определения стоимости объектов оценки (содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)	6
6. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике:	7
7. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных	8
8. Применяемые стандарты оценки	9
9. Общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.	9
10. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	11
11. Исходные данные. Анализ среды местоположения. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в июне 2016г.	16
12. Анализ рынка недвижимости.	25
13. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.	33
14. Обзор подходов к оценке. Выбор подходов и методов, используемых для оценки	34
15. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки	39
16. Согласование результатов и итоговое заключение и выводы	49
17. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	49
ПРИЛОЖЕНИЯ	51



1. Основные факты и выводы

1.1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В качестве объектов оценки выступают: нежилое здание со встроенным строением – склад, общей площадью 1189,5 кв.м. с земельным участком, общей площадью 13304 кв.м., расположенные по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Энергостроителей, 14.

В качестве информации идентифицирующей объекты оценки принимались данные, предоставленные Заказчиком оценки, при этом оценщики исходили из предположения, что предоставленные данные истинны и не требуют проверки.

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

С применением различных подходов к оценке стоимости объекта с учетом исходных материалов, произведенных расчетов, были получены следующие результаты:

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое здание со встроенным строением – склад, общей площадью 1189,5 кв.м. с земельным участком, общей площадью 13304 кв.м.	В данном Отчете не нашел своего применения	7 808 000р.	В данном Отчете не нашел своего применения

1.3 Итоговая величина стоимости объектов оценки

Исходя из приведенных в отчете аналитических расчетов, обоснованная рыночная стоимость объектов оценки: нежилого здания со встроенным строением – склада, общей площадью 1189,5 кв.м. с земельным участком, общей площадью 13304 кв.м., расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Энергостроителей, 14, с учетом НДС, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

7 808 000 рублей

Прописью: (Семь миллионов восемьсот восемь тысяч рублей),

В том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Нежилое здание со встроенным строением – склад, общей площадью 1189,5 кв.м.	6 172 000
2	Земельный участок, общей площадью 13304 кв.м.	1 636 000*
	Итого:	7 808 000

* согласно пп.6 п.2 ст.146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

2. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является:	Договор на оказание услуг по оценке объектов оценки №103/1 от 05.08.2016г.
--	--

3. Задание на оценку

1	Объект оценки	нежилое здание со встроенным строением – склад, общей площадью 1189,5 кв.м. с земельным участком, общей площадью 13304 кв.м., расположенные по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Энергостроителей, 14
2	Имущественные права на объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации права 75АБ 294181 от 11.08.2008г. Субъект права: ООО «Альпари» Вид права: собственность Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для обслуживания и использования склада и внутристанционного железнодорожного пути №14. Площадь: 13304 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права 75АБ 156641 от 14.03.2006г. Субъект права: ООО «Альпари» Вид права: собственность Объект права: здание со встроенным строением - склад, назначение: складское. Площадь: общая 1189,5кв.м.



3	Цель оценки	Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки
4	Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Предоставление информации заказчику оценки о рыночной стоимости объектов оценки при принятии управленческих решений, в т.ч. для реализации на открытых торгах, исходя из допущений и ограничительных условий (см. п. 4).
5	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. строку Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)).
6	Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
7	Дата оценки	06.09.2016г.
8	Период проведения работ по оценке (срок проведения оценки)	05.08.2016 г. – 16.09.2016 г.
9	Дата составления Отчёта	16.09.2016 г.
10	Форма отчёта	Письменная, полная

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего заключения:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации.
2. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
3. Сведения, полученные Оценщиками от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщиков.
4. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных данных, способных повлиять на результат оценки. Оценщик делает допущение, что с момента осмотра до даты составления отчета не произошло никаких событий, которые могли бы в значительной степени повлиять на конечный результат расчета.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы представлены Заказчиком и рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Инвентаризация объекта оценки оценщиком не проводилась.
8. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы в отчет включаются исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки.
9. Оценка объекта имущества производится только с предоставления полного пакета документов, достаточных для оценки, а также с момента предоставления доступа к его осмотру.
10. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.
11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства Отчета.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной им оценки, иначе как по отдельному договору и по официальному вызову суда.
13. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату проведения



оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.

14. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает 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, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

15. Заключение по оценке содержит профессиональное мнение эксперта о величине рыночной стоимости объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном конкурентном рынке по цене равной полученному значению рыночной стоимости.

16. В заключении представлен письменный отчет с приложениями, остальные дополнительные материалы, в т.ч. доказательного характера и расчеты находятся в рабочих материалах Оценщика.

17. Заказчик обязан освободить от ответственности и не причинять вреда Оценщику, и по заявлению Оценщика будет защищать последнего от расходов или обязательств, которые могут быть выдвинуты третьим сторонам в случае неправомерного использования результатов данной работы.

18. Материал и текст Отчёта являются объектами авторского права. Полное или частичное воспроизведение или тиражирование текста, либо какого либо материала Отчёта и использование его иным образом, кроме как, информации, предназначенной для целей и задач, указанных для целей и задач оценки, указанной в настоящем Отчёте недопустимо, и может быть разрешено только с письменного уведомления и согласия Оценщика, либо лица представляющего его интересы.

19. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

20. В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

21. Расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

4. Заявление о соответствии

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

1. Факты, представленные в данном отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и выводы принадлежат Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета (заключения) и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
3. В отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего Отчёта, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов, т.е. действуют непредвзято и без предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащимися в отчете.
5. Оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оценённой недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
6. Оценщики имеют опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Оценщик лично осмотрел оцениваемый объект и прилегающую территорию.
8. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
9. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд достоверными и не содержащими фактических ошибок.
10. Оценщик имеет необходимые разрешительные документы на оказание услуг по оценке объектов оценки; образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в оценке. Иные специалисты организации не привлекались.

5. Последовательность определения стоимости объектов оценки (содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)



Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных

характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объекта и его окружения, состояния объекта оценки, выявления его особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения.

Применение подходов к оценке объекта: для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

6. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике:

6.1 Сведения о Заказчике оценки:

Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Альпари»
ОГРН	ОГРН 1027501183863 от 26.12.2002г.
ИНН / КПП Заказчика	ИНН 7535012897
Юридический адрес Заказчика	672007, Забайкальский край, г.Чита, улица Балябина, 17-16

6.2 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора:

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах		
1	Фамилия, имя, отчество оценщика	Бекишев Дмитрий Юрьевич
2	Местонахождение оценщика	672000 Забайкальский край, г. Чита, ул.Анохина, №91/Бутина, «Бизнес – Центр», корп.2, офис 509
3	Квалификация	Действительный член РОО (Сертификат №02М-03563 от 11.02.2004г.)
4	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 12 сентября 2007г., регистрационный № 000846. Выписка из реестра СОО от 05.08.2016 г.
5	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании в области оценочной деятельности и присуждении квалификации экономист по специальности «Финансы и кредит», специализация – «Оценка собственности» в количестве 7818 учебных часов, № ВСГ 4122325, выдан 19.01.2010 г. Институтом профессиональной оценки Финансовой Академии при Правительстве РФ и Академии менеджмента и рынка, г. Москва. Диплом о высшем образовании и присуждении квалификации юрист по специальности «Юриспруденция», № ВСГ 2360919, выдан 11.03.2008 г., ГОУ «Российская академия правосудия» Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ г. Москва. Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП №064762 выдан 02.11.2001г. Институтом профессиональной оценки г. Москва («Оценка предприятия (бизнеса)») Диплом серии ПП №322706, выдан 31.10.2001г. выдан Институтом профессиональной оценки г. Москва («Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств»)



6	Страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности:	Страховой полис №6691R/776/06202/6 выдан ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 рублей, срок действия договора страхования: с 19.02.2016 г. по 18.02.2017 г.
7	Стаж работы в области оценочной деятельности	17 лет
8	Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по оценке имущества»

6.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

1	Директор ООО «Агентство по оценке имущества»	Бекишев Дмитрий Юрьевич
2	ОГРН (ОГРИП) / Дата регистрации	1037550036380/ 24.09.2003г.
3	ИНН / Дата регистрации	ИНН 7536052807/ 01.10.2003г.
4	Юридический адрес юридического лица:	672000 г. Чита, ул. Анохина, №91
5	Местонахождение юридического лица:	672000 Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, №91/Бутина, «Бизнес – Центр», корп.2, офис 509
6	Почтовый адрес юридического лица:	672002, г. Чита, ул. Амурская, №68, а/я 1035
7	Телефон, факс, E-mail:	Тел.: (3022) 26-23-36, (3022) 32-28-68, Факс: (3022) 26-23-36, 32-28-68 E-mail: ocenka97@mail.ru
8	Банковские реквизиты юридического лица:	р/с 40702810574000160973 в Читинском ОСБ № 8600, г. Чита к/с 30101810500000000637, БИК 047601637
9	Страхование гражданской ответственности юридического лица:	Страховой полис №6691R/776/06201/6 выдан ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 рублей, срок действия договора страхования: с 19.02.2016 г. по 18.02.2017 г.
10	Выписка Федеральной регистрационной службы из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков	СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007г. № 0003. Выписка Федеральной регистрационной службы из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков от 12 июля 2007года
11	Информация о членстве в профессиональных СО юр. лица:	Саморегулируемая организация - Российское общество оценщиков (РОО)

*Копии профессиональных документов приведены в приложении к отчету.

7. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе:

- Информация, полученная от Заказчика.
- Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка.
- Информация, полученная через Интернет.
- Нормативные и методические документы (Законы, Стандарты, Постановления, ВСН...).
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.
- Литература и данные периодических изданий.
- Собственная база данных оценщика.

Информация, полученная от Заказчика:

Для определения стоимости объекта оценки Заказчиком оценки была предоставлена следующая информация:

Копия свидетельства о государственной регистрации права 75АБ 294181 от 11.08.2008г.; копия свидетельства о государственной регистрации права 75АБ 156641 от 14.03.2006г.; копия инвентаризационной описи №3 от 28.07.2016г.; копия договора купли-продажи земельного участка №69 от 21.04.2008г.; копия соглашения о внесении изменений в договор купли-продажи от 08.07.2008г.; копия кадастрового плана земельного участка №75/03-7896 от 06.03.2003г.; копия решения арбитражного суда от 04.10.2005г.; копия выписки из технического паспорта от 23.06.2005г.

Анализ этой информации позволяет сделать вывод, что объем исходной документации, предоставленной Заказчиком, в целом приемлем для проведения обследования и дальнейшего сбора информации по объекту оценки.



Литература и данные периодических изданий:

1	Дж. Фридман, Н. Ордуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.:1995.
2	Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.:1994.
3	Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: 1998.
4	Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. Спб.: ТОО «Технобалт», 1995
5	В.С.Болдырев, Л.Е.Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости. М.: Азбука, 1997
6	П.Г. Грабовый. Экономика и управление недвижимостью. – М.1999.
7	Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», Москва «Финансы и статистика», 2002г.
8	С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева «Оценка стоимости недвижимости», Москва, «Интерреклам», 2003г.
9	"Вопросы оценки", № 1, 2003г.
10	Справочник Оценщика недвижимости, 2014 г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер.
11	Справочник Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014, изд.3)
12	Справочник Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014, изд.3)

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании вышеприведенной информации, предоставленной Заказчиком оценки и личного осмотра объекта оценщиком.

8. Применяемые стандарты оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с нормативными документами и документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
- Стандарты оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7; утверждены министерством экономического развития и торговли РФ (приказы № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г.; приказ №611 от 25.09.2014 г.).
- Система нормативных и методических документов РОО 2015.

Оценщик использовал вышеуказанные стандарты в связи с тем, что они являются обязательными.

9. Общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению

Рыночная стоимость объекта оценки

В соответствии со ст.3 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В соответствии с ССО РОО 1-02-2015г.: рыночная стоимость представляет собой стоимость в обмене или денежную сумму, которое принесло бы имущество, выставленное на продажу (на открытом рынке) на дату оценки при условиях, которые отвечают требованиям, содержащимся в определении рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* для целей настоящих стандартов – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.



Объект оценки - к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Оцениваемые права. Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса РФ, право собственности включает «права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом...».

Экспертиза отчета об оценке - осуществление мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Сервитут. Невладельческое право в имуществе, передающее право пользования, но не право собственности, на часть имущества.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа. (Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утв. Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утв. Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г., Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г., Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО№3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г.).

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. Понятие цены связано с обменом товара или услуги. После того как обмен совершен, цена, объявленная открыто и сохраняемая в тайне, становится историческим фактом. Цена уплаченная соответствует точке пересечения кривых спроса и предложения. (Глоссарий. Российское общество оценщиков. Москва, 2004г.).

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

Ликвидационная стоимость (или стоимость при вынужденной продаже) - денежная сумма, которая может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. В стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», **ликвидационная стоимость** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. В пункте 8 ССО РОО 1-02-2015 «Цель оценки и виды стоимости» также приводится понятие ликвидационной стоимости: *Ликвидационная стоимость* — это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночной стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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



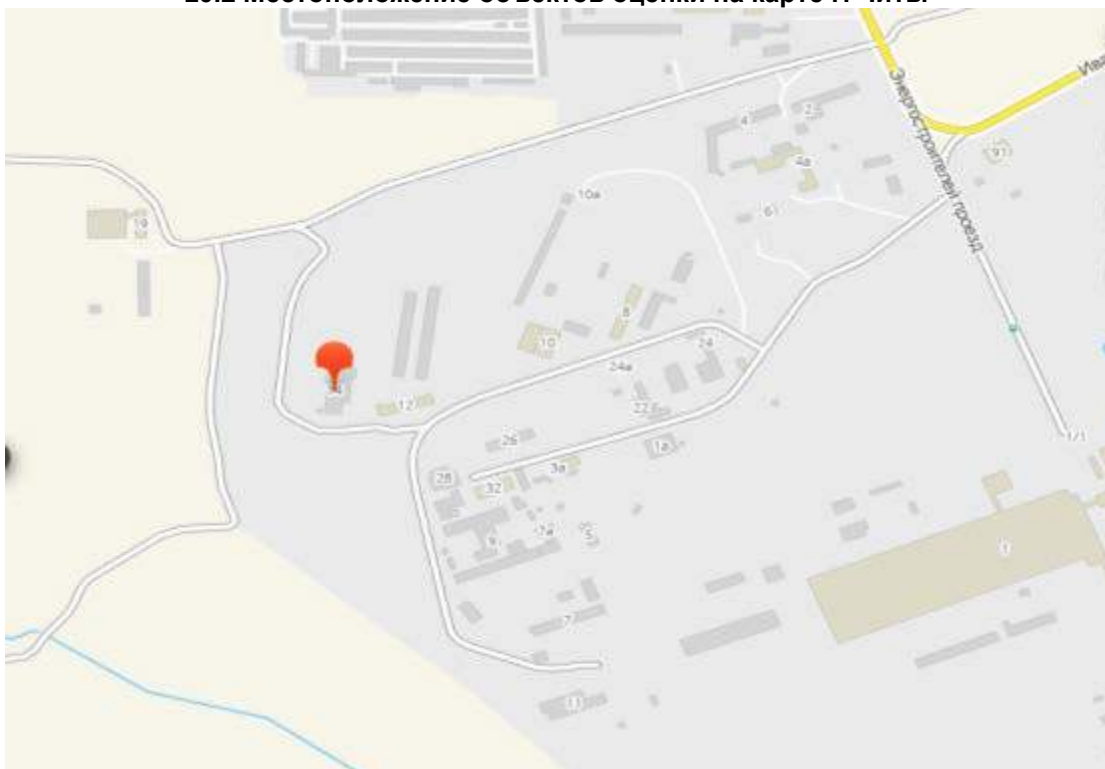
Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. **Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

10. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

10.1 Сведения об объектах оценки

1	Объект оценки	нежилое здание со встроенным строением – склад, общей площадью 1189,5 кв.м. с земельным участком, общей площадью 13304 кв.м., расположенные по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Энергостроителей, 14
2	Имущественные права на объект оценки	<i>Свидетельство о государственной регистрации права 75АБ 294181 от 11.08.2008г.</i> <i>Субъект права: ООО «Альпари»</i> <i>Вид права: собственность</i> <i>Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для обслуживания и использования склада и внутристанционного железнодорожного пути №14. Площадь: 13304 кв.м.</i> <i>Свидетельство о государственной регистрации права 75АБ 156641 от 14.03.2006г.</i> <i>Субъект права: ООО «Альпари»</i> <i>Вид права: собственность</i> <i>Объект права: здание со встроенным строением - склад, назначение: складское. Площадь: общая 1189,5кв.м.</i>

10.2 Местоположение объектов оценки на карте г. Читы



10.3 Описание объектов оценки

I. Земельный участок	
Местоположение, площадь	Земельный участок с существующим на нем зданием, расположен по адресу: Забайкальский край, г. Чита, п. ГРЭС, ул.Энергостроителей, 14 (по мнению оценщика, местонахождение определено в «Периферийном районе» города (см. п.12, табл. 12.2)
Вид права	собственность
Субъект права	ООО «Альпари»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 75АБ 294181 от 11.08.2008 г.
Инвентарный номер	00000026



Балансовая стоимость, руб.	770 241,5 (согласно инвентаризационной описи №3 от 28.07.2016г.)
Кадастровый паспорт земельного участка	75/03-7896 от 06.03.2003г.
Кадастровый номер	75:32:040515:0029
Площадь, м2	13304
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для обслуживания и использования склада и внутристанционного железнодорожного пути №14
Кадастровая стоимость, руб.	-
Транспортная доступность	удовлетворительная
Ограниченность доступа к объекту	Огороженная территория
Опасности окружающей среды	Не обнаружены
Доступные инженерные коммуникации	В непосредственной близости проходят эл./снабжение, отопление

II. Неотделимые улучшения

Тип объекта	нежилое здание со встроенным строением – склад, лит. АА1
Субъект права	ООО «Альпари»
Вид права	собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 75АБ 156641 от 14.03.2006г.
Инвентарный номер	00000018
Балансовая стоимость, руб.	1 323 381,61 (согласно инвентаризационной описи №3 от 28.07.2016г.)
Технический паспорт	Выполнен ГУП «Облтехинвентаризация» от 23.06.2005г.
Год ввода в эксплуатацию	2005
Общая площадь, м2	1189,5 (для лит.А – 1118,9, для лит.А1 – 70,6)
Этажность	Для лит.А – 1, для лит. А1 – 2
Объем, куб.м.	Для лит.А – 10042, для лит.А1 – 269
Площадь застройки по зданию, кв.м.	1190,3
Инвентаризационная стоимость в ценах 2004г. на 28.06.2005г., руб.	4 568 782

Краткая техническая характеристика

Конструктивные элементы	Конструктивное решение, материал	
	Для лит.А	Для лит.А1
Фундаменты	Бетонные столбы	ж/б
Стены наружные	металлопрофиль	Кирпич
Перегородки		кирпич
Перекрытия чердачные	Металлопрофиль по мет.констр	
Крыша	Рулонная	
Полы	бетонные	Бетонные, ЛДСП, плитка
Двери	Ворота распаш. металлич., двери простые	простые
Окна	Одинарное простое	
Наличие благоустройств	Все демонтировано	
Техническое состояние на дату оценки	Согласно визуальному осмотру, выполненному Оценщиком, само здание находится в удовлетворительном состоянии, а отделка - в неудовлетворительном, требуется ремонт, коммуникации демонтированы, здание не эксплуатируется.	

* - по данным технического паспорта и визуального осмотра, произведенного оценщиком, выполненного с учетом оценочных критериев, применяемых для оценки недвижимости

Фотофиксация

Фото №1 – земельный участок



Фото №2 – земельный участок



Фото №3 – фасад здания



Фото №4 – фасад здания



Фото №5 – фасад здания



Фото №6 – фасад здания



Фото №7 – внутренний вид



Фото №8 – внутренний вид



Фото №9 – внутренний вид



Фото №10 – внутренний вид



Фото №11 – внутренний вид



Фото №12 – внутренний вид



Фото №13 – внутренний вид



Фото №14 – внутренний вид



Фото №15 – внутренний вид



Фото №16 – внутренний вид



Фото №17 – внутренний вид



Фото №18 – внутренний вид



Фото №19 – внутренний вид



Фото №20 – внутренний вид



Фото №21 – внутренний вид



Фото №22 – внутренний вид



Фото №23 – внутренний вид



Фото №24 – внутренний вид



Фото №25 – внутренний вид



Фото №26 – внутренний вид





10.6 Определение сегмента рынка объектов оценки

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты: объект является нежилым зданием – нежилое здание-склад со встроенным складским строением (кирпичным зданием), расположены по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Энергостроителей, 14, текущее использование – не используются.

Вывод: Все вышесказанное позволяет позиционировать объекты оценки в сегмент объектов недвижимости производственно-складского назначения.

11. Исходные данные. Анализ среды местоположения.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июне 2016 г. (по последним официальным данным)

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.



По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

Росстат опубликовал информацию о первой оценке по использованию валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2016 года.

Потребительский спрос продолжил сокращение, в то время как инвестиционный возобновил рост, благодаря замедлению сокращения запасов.

Расходы на конечное потребление сократились в квартальной оценке на 3,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 4,3 %, сектора государственного управления – на 1,5 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,2 процента. В I квартале 2015 г. динамика потребительских расходов населения и государства сократилась на 6,9 % и 1,8 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства увеличились на 0,5 процента.

В то же время произошел рост инвестиционного спроса. Валовое накопление увеличилось в годовой оценке на 8,2 % против падения на 32,2 % в I квартале 2015 года. Увеличение валового накопления связано со снижением изменения запасов материальных средств, объем снижения которых в номинальном выражении составил лишь 0,5 % ВВП, по сравнению с их сокращением на 3,2 % ВВП в I квартале 2015 года. В то же время значительно увеличился спад накопления основного капитала (до 9,9 % против 6,4 % в I квартале 2015 года). Таким образом, отмечается замедление сокращения запасов материальных оборотных средств (МОС), а 8 %-ый рост валового накопления при почти 10 %-ом сокращении накопления основного капитала связан с шестикратным номинальным сокращением отрицательного прироста запасов МОС.

Отрицательная динамика импорта товаров и услуг (-10,9 %), почти вдвое опередившая сокращение их экспорта (-5,6 %), оказала поддерживающее влияние на чистый экспорт товаров и услуг, рост которого по итогам I квартала 2016 г. составил 3,2 % в годовой оценке.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

2015 год			2016 год			
	июнь	янв.-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-июнь
- ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
- Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
- Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
- Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
- Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
- Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
- Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
- Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
- Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
- Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁵⁾		35730 ⁵⁾
- Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
-оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
- Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
- Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
- Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
- Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.



⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Динамика и структура элементов использования ВВП

	I квартал 2016 г.		I квартал 2015 г.	
	динамика ²⁾	структура	динамика	структура
Валовой внутренний продукт	98,8	100	97,9	100
в том числе:				
расходы на конечное				
потребление	96,5	77,4	94,5	75,5
домашних хозяйств	95,7	56,1	93,1	54,8
государственного управления	98,5	21,0	98,2	20,1
некоммерческих организаций,				
обслуживающих домашние				
хозяйства	100,2	0,3	100,5	0,6
валовое накопление	108,2	15,5	67,8	12,1
валовое накопление				
основного капитала ¹⁾	90,1	16,0	93,6	15,3
экспорт	94,4	28,6	105,8	34,0
импорт	89,1	21,5	74,0	21,6

¹⁾ Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

²⁾ В % к соответствующему периоду предыдущего года.

³⁾ В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов.

Источник: Росстат

В использовании ВВП в I кв. 2016 г. – по сравнению с I кв. 2015 г. - произошел структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление и валового накопления при снижении доли чистого экспорта. Доля потребительских расходов и валового накопления увеличилась до 77,4 % и 15,5 % ВВП (I квартал 2015 г. – 75,5 % и 12,1 % ВВП), соответственно, при снижении чистого экспорта до 7,1 % ВВП (I квартал 2015 г. – 12,4 % ВВП).

Пропорции формирования ВВП по источникам доходов в I квартале 2016 г. изменялись следующим образом.

Доля оплаты труда наемных работников выросла до 51,2 % ВВП против 48,4 % ВВП в аналогичном периоде 2015 года. Это произошло за счет роста номинального объема фонда заработной платы на 7,6 % в годовом выражении вследствие его увеличения в таких отраслях, как сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (на 9,1 %), добыча полезных ископаемых (на 6,3 %), оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (на 13,8 %), финансовая деятельность (на 16,8 %), операции с недвижимым имуществом (на 13,4 %).

Снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налог на имущество, в основном обусловлено более низким уровнем мировых цен на энергоносители в I квартале 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, что повлекло за собой снижение поступлений в бюджет таможенных пошлин, сокращение которых составило более 40 % в номинальном выражении.

Таким образом, в I квартале 2016 г. снижение относительной величины чистых налогов на производство и импорт на фоне значительного роста относительной доли оплаты труда наемных работников привело к уменьшению удельного веса валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП до 36,8 % ВВП против 38,4 % ВВП в аналогичном периоде 2015 года.

По данным Росстата, индекс промышленного производства в июне вырос на 1,7 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, по итогам I полугодия - 0,4 процента. Объемы добычи полезных ископаемых увеличились на 1,6 %, г/г в июне и на 2,6 %, г/г за полугодие, обрабатывающие производства третий месяц подряд находятся в положительной области (1,6 %, г/г в июне), но за полугодие динамика все еще отрицательная (-0,9 %, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам I полугодия выросло на 0,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

	год	1 кв.	апр.	май	июнь	II кв.	I пол.
Производство – всего, %, г/г	-3,4	-0,6	0,5	0,7	1,7	1,0	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,3	3,4	1,7	1,5	1,6	1,8	2,6
Обрабатывающие производства	-5,4	-3,1	0,6	0,3	1,6	0,9	-0,9
Производство и распределение							
электроэнергии, газа и воды	-1,6	0,6	-4,0	2,1	2,0	0,0	0,4

Источник: Росстат



Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства показывает, что динамика промышленности в июне улучшилась (0,3 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Согласно отчету РЖД, погрузка всех грузов в июне составила 101,3 млн. тонн, увеличившись на 4,2 %, г/г, по итогам I полугодия объемы погрузки выросли на 1,8 % к соответствующему периоду прошлого года.

	млн. тонн	%, г/г
сен.15	103,5	-1,3
окт.15	107,0	-0,5
ноя.15	103,1	0,1
дек.15	104,3	1,1
янв.16	93,8	-2,9
фев.16	95,2	2,9
мар.16	105,1	2,0
апр.16	101,4	1,6
май.16	102,9	2,9
июн.16	101,3	4,2

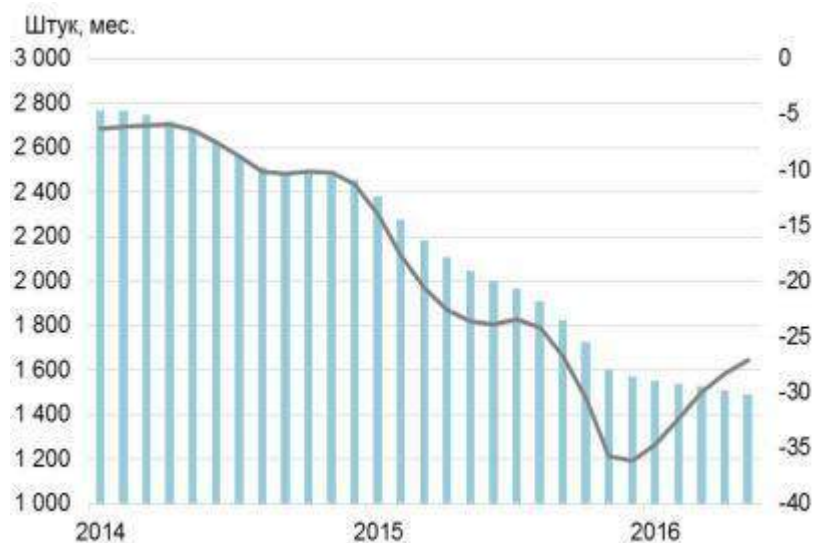


Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

В июне текущего года в продаже легковых автомобилей продолжилась негативная динамика. Темп падения продаж легковых автомобилей вновь ускорился до двузначного значения и составил, согласно данным Ассоциации Европейского Бизнеса, 12,5 % по отношению к июню предыдущего года.

Продажи легковых машин в Российской Федерации

	кол-во	г/г, %
май.15	125 801	-37,5
июн.15	140 161	-29,7
июл.15	131 087	-27,5
авг.15	138 670	-19,4
сен.15	140 872	-28,6
окт.15	129 958	-38,5
ноя.15	131 572	-42,7
дек.15	146 963	-45,7
янв.16	81 927	-29,0
фев.16	111 248	-13,3
мар.16	126 136	-9,9
апр.16	121 143	-8,6
май.16	107 665	-14,5
июн.16	122633	-12,5



Добыча нефти в июне продолжает замедление темпов прироста (0,6 %, г/г). В производстве электро- и теплоэнергии в июне зафиксированы положительные темпы: 1,4 %, г/г и 3,7 %, г/г соответственно. Добыча газа вышла в небольшой плюс (0,1 %, г/г).

ТЭК, %, г/г

	апрель	май	июнь
Нефть добытая	1,5	1,2	0,6
Газ горючий природный	-5,0	-5,7	0,1
Уголь	8,0	6,1	6,9
Электроэнергия	-1,7	0,5	1,4
Теплоэнергия	-6,6	3,3	3,7
	апрель	май	июнь



Нефтехимия, %, г/г

Топливо дизельное	2,2	-2,1	3,0
Мазут топочный	-29,7	-29,9	-18,6
Бензин автомобильный	3,8	-2,3	4,3
Пластмассы в первичных формах	6,5	-4,8	-7,7

В строительстве ситуация остается драматичной, объем работ по виду деятельности «Строительство» сокращается уже четвертый месяц подряд (-9,7 %, г/г в июне), причем сезонно сглаженный индекс показывает аналогичную динамику ускоряющегося спада. Рецессия в отрасли все так же обусловлена низким внутренним, внешним и инвестиционным спросом.

Производство стройматериалов, в свою очередь, по большинству позиций замедлило падение: выпуск цемента снизился на 8,5 %, г/г, кирпича на 13,7 %, г/г, блоков на 4,3 %, г/г. Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов (стройматериалов) за I полугодие сократился на 10,5 %, а в июне на 3,0 %, г/г.

Строительство, %, г/г	апрель	май	июнь
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	-5,9	-9,0	-9,7

Производство стройматериалов, %, г/г	апрель	май	июнь
Портландцемент	-8,3	-9,9	-8,5
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-20,6	-18,2	-13,7
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-18,0	-20,6	-4,3
Конструкции и детали сборные железобетонные	-20,0	-11,5	-15,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В июне текущего года имел место негативный разворот в динамике производства легковых автомобилей. Темп падения объемов производства по данной позиции составил 5,3 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае объем производства легковых автомобилей вырос на 4,1 процента. По итогам I полугодия объем производства легковых автомобилей сократился практически на 18 процентов.

В то же время, в июне имел место позитивный разворот в производстве автобусов. Динамика по данной позиции вышла в положительную область, темп роста объемов производства составил почти 14 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае темп спада объемов производства автобусов составил практически 6 процентов. По итогам I полугодия объем производства автобусов сократился на 0,9 % по отношению к I полугодию предыдущего года.

Позитивный разворот произошёл в июне и в производстве грузовых автомобилей. Темп прироста объемов производства по данной позиции составил 21,4 % по отношению к июню прошлого года, тогда как в мае темп спада объемов производства грузовых автомобилей составил более 25 процентов. По итогам I полугодия рост объемов производства грузовых автомобилей составил 4,4 процента.

В производстве грузовых вагонов сохраняется положительная динамика, однако темп роста объемов производства несколько замедлился и составил в июне 5,3 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае темп роста объемов производства грузовых вагонов составил практически 15 процентов. Позитивная динамика в данной отрасли опирается, в том числе, на программу поддержки транспортного машиностроения на 2016 год (распоряжение Правительства Российской Федерации от 21 января 2016 г. № 57-р). По итогам I полугодия рост объемов производства грузовых вагонов составил 3,1 процента.

В июне текущего года продолжился рост объемов производства металлорежущих станков, причём темп роста не только сохранил двузначное значение, но и значительно увеличился, составив 41,5 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае темп роста производства металлорежущих станков составил 30 процентов. По итогам I полугодия рост объемов производства металлорежущих станков составил 7,6 процента.

В июне металлургическое производство сократилось на 1,0 % по сравнению с июнем 2016 г., за I полугодие металлургия продолжает оставаться в отрицательной области (-1,7 %). Главным негативным фактором роста металлургического производства продолжает оставаться состояние в строительном и автомобильном секторах.

После перехода в отрицательную область в мае, в июне темпы снижения чугуна составили -1,0 %, по итогам полугодия отмечен рост на 0,7 процента. В то же время, производство проката продолжает демонстрировать уверенный прирост (3,1 %). Стоит отметить, что в июне 2015 г. наблюдалось значительное снижение производства (-7,1 %), поэтому рост в текущем году может быть обусловлен эффектом низкой базы.

Производство стальных труб в июне сохранило двузначные отрицательные темпы прироста, однако негативная динамика в структуре производства труб обусловлена динамикой производства электросварных труб большого диаметра и электросварных труб, общая доля которых в общем производстве стальных труб (в натуральном выражении) составляет 63,3 %, имеют в июне отрицательные



темпы прироста: -42,5 % и -6,3 % соответственно. Подобная динамика может быть объяснена сокращением потребления труб после рекордного по потреблению 2015 года.

Динамика производства конструкций из стали впервые с сентября 2015 г. перешла в положительную зону (40,3%), что может быть сигналом о намечающемся оживлении в строительном секторе.

Выпуск в пищевой промышленности в июне продолжает расти: производство мяса и субпродуктов пищевых убойных животных (15,5 % г/г), рыбы и продуктов рыбных переработанных и консервированных (10,8 % г/г), масел растительных нерафинированных (33,0 % г/г) увеличивается двукратными темпами, динамика производства мяса птицы и субпродуктов пищевых домашней птицы (5,9 % г/г), сыров и продуктов сырных (4,8 % г/г) и молока жидкого обработанного (1,9 % г/г) находятся в положительной области. Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака в июне составил 102,3 % г/г, а за I полугодие 2016 года 102,8 процента к аналогичному периоду прошлого года. Положительно влияют на пищевую промышленность все еще продолжающееся импортозамещение и меры по поддержке отрасли, в то время как растущие цены производителей и низкий потребительский спрос оказывают давление.

Темп выпуска в легкой промышленности замедлился: индекс текстильного и швейного производства увеличился в июне на 4,0 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в мае, за I полугодие индекс вырос на 3,8 % к соответствующему периоду прошлого года. Производства тканей (20,6 % г/г), трикотажных изделий (6,6 % г/г), хромовых кожтоваров (20,5 % г/г) показывают рекордно высокие значения. Индекс производства кожи, изделий из кожи и обуви в июне составил 112,1 процента.

Краткая характеристика региона месторасположения объектов оценки: Забайкальский край

Федеральный округ: Сибирский
Экономический район: Восточно-Сибирский
Автомобильный код региона: 75

Дата образования Забайкальского края, который объединил в себе Читинскую область и Агинский Бурятский АО: официальной датой создания Забайкальского края согласно Федеральному конституционному закону от 21 июля 2007 года 5-ФКЗ считается 1 марта 2008 года. Согласно закону предусмотрен переходный период до 1 января 2010 года, в течение которого должны быть сформированы органы государственной власти края и урегулированы все вопросы, связанные с его образованием.

Дата образования области - 26.09.1937 г.



ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	
Краевой (областной) центр:	город Чита
Территория:	<u>Площадь</u> : 431 500 км² (2,53% от РФ, 10 место в РФ)
Часовой пояс	Восьмой часовой пояс, разница во времени с Москвой (+) 6 часов
Население:	1 083 012 (2016) <u>Плотность</u> : 2,7 чел./км².
Географическое положение и состав:	в состав области входят Агинский Бурятский округ, 31 район, 10 городов и 45 поселков. Расположена в Восточном Забайкалье. Граничит с <u>Бурятской</u> и <u>Якутской</u> республиками, <u>Иркутской</u> и <u>Амурской</u> областями, <u>Монголией</u> и <u>Китаем</u> . Главные реки - бассейнов Байкала, Лены и Амура. Расстояние от Читы до Москвы: 6074 км.
Климатические условия:	Умеренный климатический пояс. Резко континентальный климат. Средняя температура января: -28.3°C. Средняя температура июля: +18.8°C.
Входит в состав:	<u>Сибирского федерального округа</u> и <u>Восточно-Сибирского экономического района</u>
Полезные ископаемые:	цветные и драгоценные металлы, железная руда, уголь, плавиковый шпат, разнообразное строительное сырье. Наиболее известные месторождения: полиметаллические руды - Новоширокинское; медные руды - Удоканское; титаномагнетитовые руды - Кручининское; угля - Харанорское.
Основные отрасли промышленности:	цветная и черная металлургия, машиностроение, электроэнергетика (Читинская и Харанорская ГРЭС), угольная.
Сельское хозяйство:	Область является крупным сельскохозяйственным регионом к востоку от озера Байкал, специализированным на тонкорунном овцеводстве. Развито также мясомолочное и мясное животноводство, отчасти свиноводство, птицеводство. Имеет место растениеводство, основные посевные площади сосредоточены в центральных, южных и юго-восточных районах.



Населённые пункты с численностью населения более 5 тысяч человек					
<u>Чита</u>	339 453	<u>Шерловая Гора</u>	12 349	<u>Приаргунск</u>	7383
<u>Краснокаменск</u>	53 795	<u>Балей</u>	11 696	<u>Кокуй</u>	7128
<u>Борзя</u>	29 405	<u>Горный</u>	11 547	<u>Красный Чикой</u>	7093
<u>Агинское</u>	17 496	<u>Первомайский</u>	11 398	<u>Домна</u>	6963
<u>Петровск-Забайкальский</u>	17 144	<u>Хилок</u>	10 969	<u>Дарасун</u>	6976
<u>Нерчинск</u>	14 746	<u>Могойтуй</u>	10 900	<u>Дульдурга</u>	6581
<u>Могоча</u>	13 640	<u>Атамановка</u>	10 619	<u>Сретенск</u>	6608
<u>Шилка</u>	13 162	<u>Новокручининский</u>	10 360	<u>Улёты</u>	6061
<u>Чернышевск</u>	13 020	<u>Оловянная</u>	7755	<u>Вершино-Дарасунский</u>	5598
<u>Забайкальск</u>	12 917	<u>Ясногорск</u>	7558		
<u>Карымское</u>	12 811	<u>Ясная</u>	7623		

Город Чита (с 1851 года) — административный центр Забайкальского края с 1937 года, крупный промышленный и культурный центр, транспортно-коммуникационный узел Забайкалья. Город Чита состоит из четырех административных районов – Центрального, Ингодинского, Железнодорожного, Черновского.

Площадь территории муниципального образования — 534 кв. км. Расстояние от города Чита до Москвы — 6074 км. По численности населения город относится к категории крупных населенных пунктов.

В настоящее время в средних школах края работают свыше 15 000 учителей, из них около 10 000 человек с высшим педагогическим образованием, более 350 имеют почетное звание «Заслуженный учитель школы Российской Федерации». В ведении Министерства образования края находятся 11 вузов и филиалов, 6 средних специальных учебных заведений и 22 профессиональных училища, школы, дошкольные учреждения, учреждения дополнительного образования, институт повышения квалификации и др.

В 2006 году в трёх вузах края (ЗабГУ, ЗабГГПУ и ЧГМА) и 8 филиалах вузов получили высшее образование около 7000 человек.

Многофункциональные возможности города обусловлены его экономико-географическим положением, обеспечивающим наикратчайшую транспортную связь западных регионов России, стран Восточной и Западной Европы с Китаем, государствами Юго-восточной Азии. Основными партнерами города в культурной жизни и в экономических взаимоотношениях традиционно являются Китай и Монголия.

Город Чита занимает особое место в развитии туризма Забайкалья. Эта территория густо заселена и, следовательно, востребована местным населением.

Информация о социально-экономическом развитии Забайкальского края за январь-март 2016 года (по последним официальным данным)

1. Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе за отчетный период

В январе-марте 2016 года в Забайкальском крае наблюдался рост объемов производства по видам деятельности: добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство.

Снижение отмечалось по видам деятельности - обрабатывающие производства, сельское хозяйство, оборот розничной торговли, оборот общественного питания, объем платных услуг населению. Сократились реальная заработная плата и реальные денежные доходы населения.

2. Промышленное производство

В структуре промышленного производства наибольший удельный вес занимает добыча полезных ископаемых – 48,5 %, на долю обрабатывающих производств приходится 17,2 %, на долю производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 34,3 %.

В I квартале 2016 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых, обрабатывающим производствам, производству и распределению электроэнергии, газа и воды по полному кругу организаций производителей составил 28775,8 млн. рублей, индекс промышленного производства – 99,2 % к уровню соответствующего периода предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 13960,1 млн. рублей, или 110,1 %;
- обрабатывающие производства – 4946,1 млн. рублей, или 71,2 %;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 9869,6 млн. рублей, или 102,0 %.

3. Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы в I квартале 2016 года направлено, по предварительной оценке, 9400,0 млн. рублей инвестиций в основной капитал, или 101,0 % к соответствующему периоду предыдущего года (фактические данные будут представлены в конце мая



2015 года). Наблюдалось оживление инвестиционной активности предприятий и организаций, а также расширение банковского кредитования и повышение его вклада в рост экономики.

На территории Забайкальского края в I квартале 2016 года осуществлялась реализация следующих ключевых инвестиционных проектов:

- Создание транспортной инфраструктуры для освоения минерально-сырьевых ресурсов юго-востока Забайкальского края (инвестор - ОАО «ГМК «Норильский никель»);
- Освоение Апсатского месторождения (инвестор - ООО «Арктические разработки»);
- Освоение Нойон-Тологойского полиметаллического месторождения (инвестор - ООО «Байкалруд»);
- Освоение Зашуланского каменноугольного месторождения (инвестор - ООО «Разрезуголь»);
- Организация производства по добыче и переработке руды Александровского золоторудного месторождения (инвестор - ЗАО «Рудник Александровский»);
- Строительство лесопромышленного комплекса в северо-восточных районах Забайкальского края (инвестор - ООО ЦПК «Полярная»);
- Комплексная реконструкция участка Карымская – Забайкальск (инвестор - ОАО «РЖД»).

4. Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в I квартале 2016 года составил 2615,1 млн. рублей, или 157,5 % к соответствующему периоду 2015 года. Несмотря на неблагоприятные экономические условия (высокая стоимость заемных ресурсов, рост долговой нагрузки предприятий, сокращение финансовых ресурсов для строительства объектов за счет бюджетных средств, снижение платежеспособного спроса на жильё, в том числе в связи с уменьшением доступности ипотечного жилищного кредитования), в указанном периоде наблюдался значительный рост объема строительных работ, связанный с проведением строительных работ Восточными электросетями ОАО «Читаэнерго» к промышленным объектам ООО «Байкалруд».

В I квартале 2016 года организациями всех форм собственности и населением построено 265 квартир (94,3 % к уровню соответствующего периода предыдущего года) общей площадью 15,7 тыс. м² (60,9 %), в том числе для жителей городской местности – 10,2 тыс. м² (59,9 %), сельской местности – 5,5 тыс. м² (62,7 %).

Населением края за счет собственных и заемных средств построено 118 жилых домов общей площадью 10,1 тыс. м² (64,0 % от общего объема введенного в крае жилья).

Средняя стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов квартирного типа (без индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств) в январе-марте 2016 года составила 45,9 тыс. рублей.

5. Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-марте 2016 года составил 35010,8 млн. рублей (93,2 % к уровню января-марта 2015 года).

Оборот розничной торговли сформировался в основном за счет продажи товаров торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети. Их доля в структуре оборота розничной торговли составила 98,9 % (в январе-марте 2015 года – 98,5 %).

В январе-марте 2016 года населению края оказано платных услуг на сумму 9276,1 млн. рублей, или 95,6 % к уровню аналогичного периода прошлого года. Цены и тарифы на платные услуги населению в марте 2016 года к декабрю 2015 года повысились на 1,0 % (в марте 2015 года - на 3,3 %).

По-прежнему наибольший удельный вес в общем объеме платных услуг населению занимают услуги связи, жилищно-коммунальные и транспортные услуги (72,4 % от всего объема расходов населения на платные услуги). Распространение кризисных явлений оказало негативное влияние на развитие некоторых видов платных услуг населению, так, наблюдалось снижение объемов предоставления услуг населению по 12 из 14 наблюдаемых групп.

Индекс потребительских цен в марте 2016 года в Забайкальском крае составил 101,6 % (к декабрю 2015 года). При этом прирост цен составил: на продовольственные товары – 2,1 %, непродовольственные товары - 1,4 %, услуги – 1,0 %.

6. Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот Забайкальского края в январе-марте 2016 года составил, по оценке, 100,3 млн. долл. США и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 25,5 %. Объем экспортных операций составил 15,3 млн. долл. США (60,5 %), импортных - 85,0 млн. долл. США (77,7 %).

Соотношение экспорта и импорта сложилось следующим образом: экспорт – 15,3 %, импорт – 84,7 %. Основная часть товарооборота приходится на страны дальнего зарубежья (98,1 %).

Основными экспортируемыми товарными группами в I квартале 2016 года стали: древесина и изделия из нее (ее доля в экспорте края составляет 46,3 %), минеральные продукты (28,0 %). Основной импортируемой товарной группой является «продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье», доля в импорте которой составляет 52,2 %.

7. Финансы



Консолидированный бюджет края на 01 апреля 2016 года исполнен по доходам в сумме 10507,97 млн. рублей (22,6 % годовых бюджетных назначений), что ниже уровня аналогичного периода 2015 года на 678,12 млн. рублей, или на 6,1 %.

Объем безвозмездных поступлений исполнен на 24,1 % и составил 3241,69 млн. рублей. По состоянию на 01 апреля 2016 года в консолидированный бюджет края поступили дотации на выравнивание уровня бюджетной обеспеченности в сумме 2637,11 млн. рублей (31,8 % от годовых бюджетных назначений).

Доходы консолидированного бюджета края на 01 апреля 2016 года без учета поступлений из федерального бюджета и прочих безвозмездных поступлений сложились в сумме 7266,3 млн. рублей (22,1 % от годовых бюджетных назначений) и составили 102,3 % к уровню 01 апреля 2015 года.

В структуре доходов консолидированного бюджета на 01 апреля 2016 года доля безвозмездных поступлений составила 30,8 %, что на 7,8 процентных пункта ниже, чем на 01 апреля 2015 года. Основную долю собственных доходов составляет налог на доходы физических лиц (НДФЛ) – 31,9 %, что на 3,6 процентных пункта выше уровня аналогичного периода предыдущего года. Налог на прибыль организаций составил 9,4 %. Поступления по налогам на имущество составили 11,1 % в общем объеме собственных доходов консолидированного бюджета (на 01 апреля 2015 года – 7,9 %).

Расходы консолидированного бюджета края на 01 апреля 2016 года сложились в сумме 12162,24 млн. рублей (25,6 % от бюджетных назначений) и составили 108,7 % к уровню 01 апреля 2015 года.

В структуре расходов консолидированного бюджета значительную долю занимают расходы на образование (37,8 %), социальную политику (19,9 %) и здравоохранение (16,3 %).

8. Сельское хозяйство

В I квартале 2016 года объем производства валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств составил 2054,5 млн. рублей, или 97,2 % к уровню соответствующего периода 2015 года.

В структуре сельскохозяйственного производства на долю населения приходилось 83,5 % объема продукции, сельскохозяйственных организаций - 9,4 %, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей - 7,1 %.

9. Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-феврале 2016 года составила 29828,7 рубля и увеличилась на 4,1 % по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Выше среднекраевого уровня темпы роста заработной платы отмечены по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых» (122,0 %), «строительство» (114,5 %), «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» (111,9 %).

Самыми высокооплачиваемыми видами деятельности остаются «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» и «финансовая деятельность». Среднемесячная заработная плата в этих видах деятельности превысила среднекраевой уровень в 1,7 и 1,9 раза соответственно.

Наиболее низкий уровень заработной платы сохраняется в «сельском хозяйстве» - 20,0 % к среднекраевому уровню.

В 2016 году продолжается реализация мероприятий, направленных на улучшение качества жизни населения в Забайкальском крае, способствующих сокращению относительной бедности в регионе.

Произведен расчет величины прожиточного минимума в Забайкальском крае на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения. В соответствии с постановлением Правительства Забайкальского края от 26 апреля 2016 года № 172 «Об установлении величины прожиточного минимума в Забайкальском крае за I квартал 2016 года» величина прожиточного минимума установлена в размере: на душу населения – 10465,16 рубля, для трудоспособного населения – 10924,47 рубля, для пенсионеров – 8326,50 рубля, для детей – 10848,27 рубля.

По данным Забайкалкрайстата просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 01 апреля 2016 года составила 57770,0 тыс. рублей и увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 42779,0 тыс. рублей, или в 3,9 раза. Количество организаций, имеющих просроченную задолженность, составляет 29 единиц; численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность - 1414 человек.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджета составила 5132,0 тыс. рублей. Просроченная задолженность по заработной плате в учреждениях бюджетной сферы приходится на учреждения культуры Кыринского, Читинского, Оловянинского, Каларского, Карымского районов и образовательные учреждения Могочинского и Карымского районов.

10. Труд и занятость

По предварительным данным обследования населения по проблемам занятости численность экономически активного населения края в январе-марте 2016 года составила 536,5 тыс. человек, что на 0,3 % больше (на 1,7 тыс. человек) по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Численность занятых в экономике в среднем за январь-март 2016 года, по оценке, составила 478,4 тыс. человек (89,2 % от численности рабочей силы (экономически активного населения)) и уменьшилась по сравнению с январем-мартом 2015 года на 1,7 тыс. человек (на 0,4 %).



В среднем за январь-март 2016 года, по оценке, общая численность безработных составила 58,1 тыс. человек, что на 3,4 тыс. человек больше (на 6,2 %) по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Уровень общей безработицы (по методологии МОТ) за январь-март 2016 года составил 10,8 % от экономически активного населения (за январь-март 2015 года - 10,2 %).

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2016 года составила 12,5 тыс. человек (2,3 % от экономически активного населения) и уменьшилась к уровню февраля 2016 года на 0,04 тыс. человек (на 0,3 %), к уровню марта предыдущего года - увеличилась на 0,97 тыс. человек, или на 8,5 %, из них 10,5 тыс. человек получили пособие по безработице.

Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственные учреждения службы занятости населения, составила на конец марта 2016 года 12818 вакансий (включая заявленную потребность в иностранной рабочей силе) и увеличилась по сравнению с уровнем марта 2015 года на 3,1 %, или на 385 вакансий.

11. Моногорода

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2015 года № 668-р утвержден Перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов), в соответствии с которым все моногорода распределены на 3 категории в зависимости от степени ухудшения социально-экономической ситуации.

В 1 категорию монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации с наиболее сложным социально-экономическим положением отнесены пгт. Жирекен, пгт. Первомайский, город Краснокаменск, пгт. Новоорловск, пгт. Новопавловка. К городам, где существует риск ухудшения ситуации, отнесены пгт. Шерловая Гора, пгт. Кокуй, пгт. Вершино-Дарасунский.

Мониторинг социально-экономического положения моногородов в 2016 году осуществляется по ряду ключевых показателей: численность безработных граждан, уровень регистрируемой безработицы, численность работников, предполагаемых к увольнению с градообразующего предприятия и ряду количественных показателей в сфере производства (объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на градообразующем предприятии, индекс производства на градообразующем предприятии, степень загрузки производственных мощностей). Кроме того проводится оценка социально-экономического положения каждого моногорода в целом.

По состоянию на 01 апреля 2016 года в монопрофильных населенных пунктах Забайкальского края ситуация по показателям рынка труда остается, в целом, стабильной.

На 01 апреля 2016 года в Забайкальском крае на учете в качестве безработного состоит 976 жителей моногородов, обратившихся в органы службы занятости населения, численность безработных сократилась на 5,7 % (на 01 апреля 2015 года - 1036 человек).

Продолжает сохраняться тенденция к сокращению среднесписочной численности работников градообразующих предприятий в моногородах. По состоянию на 01 апреля 2016 года в целом по предприятиям численность снизилась на 8,0 % по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Рост среднесписочной численности отмечается только в ООО «Дарасунский рудник», что связано с запуском в эксплуатацию шахты и началом добычи руды подземным способом.

12. Анализ рынка недвижимости

Рынок недвижимости - это система экономических отношений, посредством которых через изменение спроса и предложения в определенном месте осуществляется передача прав собственности и связанных с ней интересов от продавца к покупателю непосредственно или через институт посредничества, определяются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости в границах некоторого замкнутого территориального образования. Под замкнутым образованием здесь понимается сложившаяся система территориального размещения объектов недвижимости (город, населенный пункт) и функций, которые они выполняют в интересах удовлетворения социально-экономических потребностей населения этих образований.

В отличие от других видов рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей:

- рынок недвижимости всегда локализован, поскольку его товары неподвижны, а ценность их в значительной мере зависит от внешней окружающей среды;
- на Рынке недвижимости осуществляется значительно меньше сделок купли-продажи, по сравнению с другими рынками;
- владение недвижимостью и сделки с ней обычно предполагают единовременные крупные инвестиции на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы), выплат налога на недвижимое имущество, выплаты государственной пошлины и другие сборы на сделки.

В зависимости от состава прав собственности, которые являются объектом сделок между продавцами и покупателями, рынок недвижимости делится на два сектора: рынок купли-продажи и рынок аренды. Одна из основных специализаций сегмента рынка связана с типом собственности. Рынок коммерческой недвижимости состоит из наиболее крупных сегментов, которые можно разбить на группы, определяющим фактором которых является их целевое использование. К основным сегментам относятся:

- Сегмент рынка офисной недвижимости;



- Сегмент рынка торговой недвижимости;
- Сегмент рынка складской недвижимости;
- Сегмент рынка производственной недвижимости.
- Сегмент рынка специализированной недвижимости.

Читинский рынок, как и подавляющая часть провинциальных рынков недвижимости, является незначительным по оборотам и в силу этого отстающим в развитии от рынков солидных сибирских городов, и, тем более, от рынков Москвы и Санкт-Петербурга. На начальном этапе спрос на недвижимость, появившийся в результате массовой приватизации, поддерживался небольшим слоем платежеспособных потребителей и привел к появлению диспропорций на рынке. За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов. Состояние на рынке изменилось: произошел рост предложений качественной недвижимости, существенно изменилась структура спроса. Стали востребованы хорошо расположенные и освоенные строительные участки для жилой недвижимости, специализированных рынков, центров для торговли и сервисных услуг, гостиниц, офисных центров, которые имеют соответствующую цену и могут быть использованы в недалеком будущем.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Спрос на недвижимость нежилых помещений в 2016 году уменьшился, что объясняется снижением платежеспособности населения, удорожанием кредитных ресурсов, инфляцией и девальвацией рубля.

В настоящий момент открытых предложений на рынке производственно-складской недвижимости не так много. Что касается отдельно стоящих зданий, то в основном к продаже предлагаются здания свободного назначения. На сегодняшний день средняя цена предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости составляет 12 982 руб./кв.м., все зависит от технического состояния объекта и от местоположения (наблюдается снижение цен по сравнению с июлем текущего года на 1 725 руб.). В условиях кризиса наблюдается нестабильность уровня цен.

Таблица 12.1 – Предложение объектов недвижимости производственно-складского назначения на открытом (вторичном) рынке г. Читы за июль – август 2016 г.

№ п/п	Адрес, тел	Описание	Площадь, кв.м	Сумма продажи, руб	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации
Июль 2016г.						
1	г. Чита, пер. Верхний	Продам производственную базу, площадь помещений 651 кв.м. и холодный склад 450 кв.м. Котельная, скважина, бетонно-растворная установка производительностью 40 куб/ч., с техникой для работы (фронтальный погрузчик, миксер). Есть запас инертных материалов. Цех по производству пластиковых окон, по производству профнастила. Токарный цех.	1100	33 000 000	30 000	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_546912812
2	г. Чита, ул. Геологическая 2	Продам недвижимость: здание 2 этажа, 423 кв.м., гаражи-склады 50 кв.м. на огороженном участке 15 соток, под производство, торговлю и т.д. Торг.	423	2 950 000	6 974	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_423_m_802705973
3	г. Чита, ул. Лазо, 3	Продам производственно-складское помещение по адресу г. Чита, ул. Лазо-3, площадь 320 кв.м. + второй этаж 120 кв.м., электричество, автономное отопление, вода, канализация.	440	4 900 000	11 136	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_320_m_639765250
4	г. Чита, ул. Бaleyская, 2а	Продам производственное помещение 985.2 м². Здание мини-молочного цеха (с офисными, подсобными и складскими помещениями) с правом аренды земельного участка (договор аренды долгосрочный) из кирпича, с железобетонным фундаментом, наружные и внутренние (капитальные) стены/перегородки кирпичные, крыша металлическая, полы в помещении из мраморной крошки/линолеума/плитки. Здание находится в удовлетворительном состоянии, производственная деятельность в помещениях не	985,2	13 507 229	13 710	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_985.2_m_788913772



		осуществляется. Территория здания охраняемая, огорожена забором из железобетонных плит и металлическими воротами, может использоваться для промышленных целей, офиса, гаражных и складских помещений.				
5	г. Чита, ул. Трактовая	Продам бокс общей площадью 1300 кв. м. + 1 Га земли. Электричество 380, документы готовы, возможна продажа в кредит. Фундамент 3.5 метра., арматура 10-ка, высота ворот 5 м., высота бокса 7 м. Есть вся техническая документация.	1300	15 500 000	11 923	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_boks_1300_kv_m_1_ga_zemli_725402634
6	г. Чита, тупик Экспедиционный, 12А, стр.1	Продам складское помещение 70 м². Размеры 6*12, высота помещения 4,5 м. По высоте и ширине входит фура. Соседние боксы используются под склады и СТО. Охрана. Собственность.	70	690 000	9 857	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_70_m_441826164
7	г. Чита, ул. Московский тракт, 14	Объект недвижимости: гаражное помещение на 50 машиномест общей площадью 2200 м² с прилегающей территорией земельного участка 0,97 га для грузовых автомобилей и автобусов, цеховые помещения для производства ремонтных работ, смотровые канавы, котельная. Свидетельство о собственности имеется.	2200	35 200 000	16 000	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_811199401
8	Читинский район, с.Засопка	Автозаправочная станция с земельным участком, площадью 9994 кв.м., в рабочем состоянии с оборудованием	112,3	648 770	5 777	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.3_m_699420059
9	г. Чита, ул. Романовский тракт, 38 а	Продам производственную базу 40 соток, на территории гараж 12*17 высота ворот 4,5 м; капитальный склад 7*17; холодный склад 100 м²., на территории базы ведется видеонаблюдение.	423	8 000 000	18 912	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4000_m_615443254
10	ГРЕС. ул.Энергостроителей, 34	Продам базу с земельным участком 1113 кв.м, участок в собственности. Здание площадью 335 кв.м для большегрузных машин или иного назначения, высота потолков 5-6 метров. Отличный вариант для промышленного производства! Отопление местное, эл/эн, здание кирпичное, с покраской внутри, полы бетон	335	7 000 000	20 895	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_705109510
11	г. Чита, раздольный проезд 16	Продам производственное помещение 360 м². Продам действующий автосервис. В автосервис входит два поста автомойки, две ямы, подъемник, пять боксов. Часть здания можно переделать под торговую площадь промтоваров. Объект в собственности. Земля в аренде. Площадь участка - 0.5 Га. Расположение участка удобное, в 10 метрах от дороги	360	6 000 000	16 666	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_360_m_706238122
ИТОГО средняя стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в г. Чите за июль 2016 г.:					14 713	
Август 2016						
1	Засопка	Автозаправочная станция с земельным участком, площадью 9994 кв.м., в рабочем состоянии с оборудованием	112,3	648 770	5 777	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.3_m_699420059
2	Ул.Строителей,1	МФО Фонд поддержки малого предпринимательства Забайкальского края продает помещение промышленного назначения общей площадью 594 кв.м. по адресу: г.Чита, ул. Строителей 1 (ГРЭС, территория бывшей столовой №42). Расположена на участке площадью в 4 247 кв.м., имеется вспомогательное помещение площадью 132 кв.м. Все оформлено в собственность. Территория огорожена. Удобные подъездные пути.	594	7500000	12 626	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_594_m_823774504
3	Раздольный проезд, 16	Продам действующий автосервис. В автосервис входит два поста автомойки,	360	6000000	16 666	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_360_m_706238122



		две ямы, подъемник, пять боксов. Часть здания можно переделать под торговую площадь промтоваров. Объект в собственности. Земля в аренде. Площадь участка - 0.5 Га. Расположение участка удобное, в 10 метрах от дороги. Цена договорная.				ya.nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_360_m_706_238122
4	2-й Верхний переулок	Продам производственную базу, площадь помещений 651 кв.м. и холодный склад 450 кв.м. Котельная, скважина, бетонно-растворная установка производительностью 40 куб/ч., с техникой для работы (фронтальный погрузчик, миксер). Есть запас инертных материалов. Цех по производству пластиковых окон, по производству профнастила. Токарный цех.	1100	34000000	30 909	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_54_6912812
5	Ул.Геологическая, 2	Продам недвижимость: здание 2 этажа, 423 кв.м., гаражи-склады 50 кв.м. на огороженном участке 15 соток, под производство, торговлю и т.д. Рассмотрим варианты обмена. Торг.	423	2950000	6 974	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_423_m_802_705973
6	Мкр.Северный	Продаю бокс подойдет под сто или шиномонтаж площадью 165 кв.м., подведено центральное отопление соответственно, есть центральный подвод воды!))) продаю срочно вся связи в переезде!) реальному покупателю скидка	165	5500000	33 333	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_boks_pod_avtomoyku_ili_shinomontazh_827420384
7	Ул.Тракторная, 33, стр.9, пом.2	Срочно!!! Продам Производственное помещение-1400 м², кирпичное здание 2-х этажное. Собственник!	1400	3000000	2 143	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1400_m_72_0976150
8	Крайний переулок, 6 вл.	Продаю складскую базу в г. Чита, пер. Крайний, влад. 6. Производственное здание 170 кв.м., Нежилое здание-склад 250,3 кв.м., склады 1206 кв.м., гараж 464,7 кв.м. Земельный участок площадью 9373,34 кв.м. Все объекты оформлены.	2091	11000000	5 260	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya_baza_2091_m_825874773
9	Ул.Экспедиционный тупик, 12а, стр.1	Размеры 6*12, высота помещения 4,5 м. По высоте и ширине входит фура. Соседние боксы используются под склады и СТО. Охрана. Собственность. Находится ниже Троллейбусного парка. Возможен торг, обмен на авто. Очень СРОЧНО!!! Есть еще 2 помещения - большего и меньшего размера.	70	690 000	9 857	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_70_m_441826164
10	Угданский проезд, 16	Продам складское помещение 300м² в собственности на КСК, Угданский проезд, свет, оштукатурен, имеются регистры для отопления, под охранной	300	1900000	6 333	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_300_m_83295342_1
ИТОГО средняя стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в г. Чите за август 2016 г.:					12 988	

Точность оценки зависит от количества и качества используемой для анализа информации, поэтому большое значение необходимо придавать сбору и проверке данных по отобранным аналогам объекта оценки. Абсолютно одинаковых продаж не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик, и чем более схожи выбранные для сравнения объекты с оцениваемым, тем выше точность получаемой величины стоимости объекта оценки. Для сглаживания различий между аналогами и объектом оценки рассчитывают скорректированные цены.

Скорректированная цена – это цена продажи объекта-аналога после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Средние показатели стоимости, как правило, оценщиками не используются, принято изучать каждую продажу аналога и сопоставлять ее с объектом оценки. Корректировки определяются после анализа информации о тщательно подобранных сделках. Все объекты недвижимости уникальны, однако не все индивидуальные характеристики существенно влияют на стоимость. При анализе аналогов объекта оценки прежде всего следует учитывать следующие различия:

- ♦ местоположение (различия в соседском окружении и районе);
- ♦ условия финансирования (в случае получения льготного кредита от продавца платежи дисконтируются по рыночной ставке);



- ♦ условия сделки (требуется корректировка при наличии давления на продавца, семейной или деловой связи между продавцом и покупателем);
- ♦ дата продажи (за небольшой интервал времени могут измениться уровень цен, состояние рынка);
- ♦ физические характеристики (размер, возраст, износ объекта, количество помещений и т.п.);
- ♦ экономические характеристики (текущие затраты на поддержание объекта в функционально пригодном состоянии, качество управления, условия и сроки аренды);
- ♦ способ использования (квартира, которая после покупки стала использоваться под магазин, могла быть куплена значительно дороже, чем аналогичная квартира, используемая для проживания);
- ♦ компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (стоимость оборудования, мебели и т.п.).

Основные способы расчета корректировок:

- ♦ парный анализ продаж – расчет корректировки на основе подбора пары продаж, имеющих только одно различие;
- ♦ статистический анализ – применение математических методов и регрессионного анализа для обработки массива данных;
- ♦ относительный сравнительный анализ – анализ сопоставимых продаж для определения относительных корректировок (корректировки не выражаются в денежных единицах или процентах, для них используются условные обозначения, отражающие влияние анализируемого параметра на стоимость объекта оценки: ↑↓ и т.п.).

Кроме вышеперечисленных могут применяться и другие методы расчета корректировок, а также их различные вариации. Когда величину поправки нельзя подтвердить рыночными данными, оценщик определяет ее экспертным путем.

Как правило, сначала вносятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка: состав передаваемых прав собственности, условия финансирования и совершения сделки, дата продажи или оценки стоимости. Затем производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости: месторасположение, физические характеристики, характер использования. Внесение корректировок осуществляется применением каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по объектам за ретроспективный период. Значение корректировки на время сдачи объекта в аренду можно сделать на основании анализа изменения цен на рынке недвижимости. Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. **Корректировка на дату продажи** учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене предложения. Этот момент очень важно учитывать при оценке и вносить поправки.

Для определения этой корректировки рассчитывается коэффициент инфляции за выбранный период. Основой для расчета служит индекс потребительских цен. Индекс потребительских цен (ИПЦ) – один из важнейших показателей, характеризующих уровень инфляции. ИПЦ отражает изменение во времени общего уровня цен на товары и услуги, приобретаемые населением для непроизводственного потребления. Данный индекс рассчитывается Федеральной службой государственной статистики. На основании данных сайта Росстатистики <http://quote.rbc.ru/macro/indicator/1/174.shtml>, рассчитывается корректировочный коэффициент.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: **«скидку на торг»**. Цены предложения и реального спроса отличаются, как правило, на 13-20%. В справочнике Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014, изд. 3-е) приведены скидки на цены предложений для различных сегментов рынка недвижимости.

6.3. Не активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблицы

Таблица 6.3.1

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Средний	Длительный	Длительный
Цены объектов			
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	15%	14%	10%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	12%	14%
2.2 ТЦ, ТК, ТК	14%	13%	14%
2.3 Многоквартирные объекты	13%	12%	14%

80

Для рынка земельных участков скидка на торг приведена в справочнике Л.А.Лейфера «Справочник оценщика недвижимости» Т.3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014, изд. 3-е):



2.2. Скидка на торг. Неактивный рынок

Скидка на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	14%	16%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	13%	15%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	19%	22%

Корректировка на условия финансирования и налогообложения отражает различие расчетов между покупателем и продавцом: наличные и безналичные платежи, передача долгов или процентов по кредиту, бартер, финансирование сделки продавцом (продавец предоставляет покупателю ипотечный кредит).

Стоимость 1 кв.м. площади варьируется в широких пределах, все зависит от месторасположения объекта, удобства эксплуатации объекта, его технического состояния, необходимости и размера внесения дополнительных затрат на ремонт, (реконструкцию) и пр. факторов. При этом при прочих равных условиях на стоимость объекта влияет его месторасположение. Весьма важным считается фактор «проходное место», однако его точное определение достаточно сложно. К объекту коммерческой недвижимости должны быть хорошие подъездные пути. Больше ценятся объекты, расположенные непосредственно вблизи транспортных узлов и развязок общественного транспорта, так называемые пешеходные артерии города. То, что для торговли одного вида товаров считается обязательным, для другого порой не имеет значения. Перемещение магазина с обычной улицы во дворы меняет цену на него от 5 до 30%. Примерно на столько же может дешеветь магазин и при перемещении в подвал с первого этажа.

Расчет корректировки на местоположение для г. Читы производится методом регрессионного анализа и методом ранговой корреляции, основанном на присвоении балльных оценок качественным ценообразующим характеристикам. Присвоение балльных оценок основывается на предположении о соотношении балльных оценок и полезности (ценности) этих характеристик для покупателя/арендатора недвижимости. Большей полезности (ценности) соответствует большая балльная оценка ценообразующей характеристики, т.е. увеличение балльной оценки значения рассматриваемой ценообразующей характеристики при прочих равных значениях иных ценообразующих характеристик соответствует увеличению рыночной стоимости объекта оценки. Последнее утверждение позволяет заключить, что, чем более тесной является связь балльной оценки ценообразующей характеристики с рыночной стоимостью объекта оценки, тем точнее назначены баллы значениям ценообразующей характеристики. В качестве меры тесноты связи используется коэффициент корреляции, описываемый формулой:

$$r = \frac{\sum_{j=1}^n (x_j - \bar{x})(y_j - \bar{y})}{n s_x s_y}$$

где: $y_1...y_n$ - рыночная стоимость объекта в выборке;

$x_1...x_n$ - баллы, назначенные значениям анализируемого ценообразующего фактора;

n - количество объектов выборке;

s - дисперсия.

Результаты расчета представлены в таблице 12.2:

аналог/объект	Торгово-админ. центр	Центр	Удаленный центр	Удаленный район	Периферийный район
Торгово-административный центр (часть города в границах улиц Амурская-Столярова-Бабушкина-Богомякова)	1,0	0,90	0,85	0,75	0,6
Центр (часть города в границах улиц: 1) Столярова-Селенгинская-Баргузинская-Ленина-Нерчинско-Заводская-Петровско-Заводская 2) Столярова-Н.Островского-Угданская-Горького-Новобульварная-Шилова-Бабушкина 3) Богомякова-Ленина-Г.Белика-Бабушкина 4) Петровская-Серова	1,1	1,0	0,95	0,85	0,65
Удаленный центр (МКР «Северный», МЖК, ЦРММ, СибВО, 1 МКР, р-н телецентра, р-н рынка «Витэн», р-н Пожарки, МКР «Батарейный», р-н «Старого кладбища»)	1,15	1,05	1,0	0,9	0,7
Удаленный район (КСК, оз. Кенон, р-н ул. Магистральная, р-н Буратино, шк. 17, 12 городок, МКР «Сосновый Бор», Остров, Антипиха)	1,25	1,15	1,1	1,0	0,75
Периферийный район (Кадала, Аэропорт, ГРЭС, Агрогородок, п. Восточный, Песчанка)	1,4	1,35	1,3	1,25	1,0



Физические характеристики также отмечаются профессиональными участниками рынка недвижимости как ценообразующие факторы.

Корректировка на техническое состояние рассчитывается исходя из физического износа объекта оценки и объектов-аналогов.

Расчет корректировки выполняется по формуле:

$$k_{m.c.} = \frac{100\% - I_{o.оц.} \%}{100\% - I_{анал.} \%},$$

где $I_{o.оц.}$ – износ объекта оценки, %;

$I_{анал.}$ – износ объекта-аналога, %

Участники рынка, как правило, пользуются следующими критериями оценки технического состояния помещений:

Таблица 12.3 - Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-1
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Согласно методике определения физического износа гражданских зданий* разработана институтом Мосжилпроект Главного управления жилищного хозяйства Мосгорисполкома (руководитель работы кандидат технических наук БАБКИН В.И.), согласована с ЦСУ СССР, ЦСУ РСФСР, Госстроем РСФСР и Госпланом РСФСР и утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404).
Источник: http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm

Корректировку на физическое состояние здания для производственно-складских помещений можно применить, согласно табл. 9.1.3, сборника Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014, изд. 3-е):

Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.80	0.65	0.93
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.74	0.55	0.89

Отделка помещений играет важную и существенную роль в стоимости помещений, выставленных на продажу. Так помещения с хорошим, качественным ремонтом, стоят дороже, чем помещения с «черновой» отделкой (без выравнивания стен, потолков, полов и соответствующей отделки). При этом между данными состояниями существуют, так называемые промежуточные. Корректировки на отделку помещений сведены в таблицу 8.2.2 в справочнике Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014, изд. 3-е).

Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0.80	0.79	0.82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта («советский» ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0.85	0.84	0.86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой «класс» (дизайн проект)	0.82	0.80	0.83



Немаловажным фактором при определении рыночной стоимости являются и инженерные коммуникации. Это широкое понятие включает в себя то, без чего жизнь невозможна, ведь они делают жизнь комфортной. Что требуется в первую очередь от инженерных коммуникаций жилого или производственного здания? Они должны быть надёжны, материалы, из которых они возводятся, должны быть высококачественными, их строительство нужно обязательно контролировать, чтобы исключить впоследствии неприятности, которые порой очень просто устранить. К инженерным коммуникациям относятся система водоснабжения, отопление, канализация, водосток, ливневые насосные станции, очистные сооружения ливневых стоков, электрические, тепловые, водоканализационные, газо- и нефтепроводы т. д. В общем системы, обеспечивающие жизнедеятельность населенных пунктов, различных сооружений и жилых домов.

Корректировка на инженерное обеспечение – коррекция стоимости исходя из обеспеченности объекта и аналога инженерными коммуникациями, либо их качества. Данную корректировку можно рассчитать согласно сборнику УПВС (сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов). Современное здание - это сложное инженерное сооружение. Центральное отопление, канализация, холодное и горячее водоснабжение, ванны, вентиляция, газоснабжение, лифты и мусоропроводы - все эти виды благоустройства стали обязательными и неотъемлемыми для каждого нового жилого здания. Но имеются тысячи и старых зданий, благоустройства которых не соответствует современным требованиям. Вследствие этого при переоценке зданий часты случаи, когда характеристика аналога по благоустройству на совпадает полностью с характеристикой переоцениваемого строения. В этих случаях необходимо из стоимости здания исключать отсутствующий вид благоустройства и прибавлять тот вид, который имеется в оцениваемом строении. Поправки на благоустройство предусмотрены в примечаниях к аналогам. Когда необходимые поправки отсутствуют, следует пользоваться таблицей сборника УПВС из раздела «Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995г. Республиканское управление технической инвентаризации. Переоценка зданий. Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства.

Корректировку на наличие отопления производственно-складских помещений можно применить, согласно табл. 9.1.2, сборника Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014, изд. 3-е):

Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной	0,74	0,73	0,75

При оценке недвижимости учитывается и тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. **Корректировка на площадь помещений** показывает, что в условиях открытого рынка недвижимости за помещения, имеющие больший размер, чем те, которые обычно предлагаются на рынке, удельная цена за 1 кв.м. обычно существенно меньше, чем за аналогичные помещения, но меньшей площади. Причём эта тенденция наблюдается практически во всех сегментах рынка недвижимости, что абсолютно логично и отвечает общим правилам закона спроса и предложения на рынке при достаточно эластичном спросе.

Корректировку на площадь для производственно-складских помещений можно применить, согласно табл. 9.1.1 сборника Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014, изд. 3-е):

Таблица 9.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)					
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000	
<100	1,00	0,97	0,86	0,78	
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80	
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91	
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00	

Корректировку на размер земельного участка можно применить согласно табл. сборника Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014, изд. 3-е, п.4, стр.147):

Диапазоны площади объекта, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,98	0,93	0,88	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,95	0,89	0,85
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Корректировка на материал стен учитывает отношение удельной цены объекта из материала типа сэндвич-панелей, профлиста (не капитального) к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта. Данная корректировка приведена в табл.9.1.2 справочника Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014, изд. 3-е):



Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из оштукатуренных панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.83	0.81	0.85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.71	0.69	0.73

Корректировка на передаваемые права собственности и другие имущественные права на недвижимость. Цена продажи будет предельно высокой при передаче полного права собственности на здание, земельный участок. Введение ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение, наличие сервитута и т.д.) снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Если на оцениваемый объект недвижимости существует полное право собственности, а на сопоставимый объект - ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравниваемого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. Корректировка учитывает разницу в выборе прав, передаваемых при сделке. Цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютном праве собственности на него. Размер корректировки на передаваемые имущественные права на земельный участок (под индустриальную застройку) представлен в справочнике Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельного участка. Нижний Новгород, 2014, изд. 3-е, п.4, стр.135).

Имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.85	0.85	0.87
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.78	0.75	0.81

13. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости является рыночным понятием, имеющим ключевое значение для анализа стоимости. Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить из всего спектра *физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов* использования недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую *прибыльность*. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость: анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

В соответствии с п.20 ФСО №7 раздел VI «Анализ наиболее эффективного использования» «Рыночная стоимость земельного участка или объекта недвижимости в целом для целей внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости... в качестве наиболее эффективно принимается фактическое использование оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный».

Фактическое использование земельного участка соответствует разрешенному использованию, указанному в Свидетельстве о государственной регистрации права – для обслуживания и использования склада и внутристанционного железнодорожного пути №14. Специалисты пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки в рамках текущего отчета, является его текущее использование, которое соответствует его разрешенному использованию, указанному в Свидетельстве о государственной регистрации права.

Основываясь на информации, полученной в результате анализа рынка нежилых помещений, физических характеристиках объектов недвижимости и их местоположении, оценщик предполагает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его назначение, т.е. использование здания в качестве производственно-складского.



14. Обзор подходов к оценке. Выбор подходов и методов, используемых для оценки

14.1 Обзор подходов к оценке

При определении стоимости рассмотрены следующие стандартные подходы к оценке недвижимости:

Затратный подход

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры стоимости объекта принимаются затраты на создание (в большинстве случаев приобретения) объекта с учетом понесенных издержек и возможного износа объекта за срок эксплуатации.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Основными методами затратного подхода являются метод прямого воспроизводства и метод замещения.

Метод прямого воспроизводства состоит в определении стоимости воспроизводства - стоимости строительства, в текущих ценах, точной копии здания, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации (которые воплощают в себе все недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и объекта оценки.

Метод замещения состоит в определении стоимости замещения. *Стоимость замещения* объекта оценки представляет собой сумму затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

В обоих случаях определяется восстановительная стоимость объекта.

Во время применения этих методов используются исходные данные об объекте оценки, информация о воспроизводстве или замещении объекта оценки или подобного имущества в современных ценах или среднестатистические показатели, которые обобщают условия его воспроизводства или замещения в современных ценах.

Согласно ССО РОО 1-07-2015, при оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times П_{дев} \times (1 - I_{\Sigma})$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

П_{дев} – прибыль девелопера;

I_Σ – суммарный износ;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_э – экономический (внешний) износ.

При проведении расчётов, результат округляется до целого числа.

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

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

В основе сравнительного подхода лежит принцип замещения в соответствии с которым, «разумный» покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость объектов аналогичной полезности, продаваемых и покупаемых на рынке. Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.



Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Математическая модель оценки может быть представлена в виде следующей суммы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times Ca_i$$

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

Ca_i – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в рыночную стоимость объекта оценки

$$\left(\sum_{i=1}^k W_i = 1 \right)$$

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

$$C_{oi} = U_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}$$

Здесь U_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δu_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т. п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При определении стоимости объекта оценки корректируются цены на объекты-аналоги.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

Доходный подход

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. Т.е. стоимость объекта недвижимости может быть определена как текущая стоимость будущих чистых доходов, проистекающих из факта владения данным объектом. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Используя данный подход, оценщик, измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом (как правило, при аренде или организации доходного бизнеса).

Доходный подход при оценке объектов недвижимости опирается на два метода:

1. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП).

2. Метод прямой капитализации дохода.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом



перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассматриваемый период.

Основные этапы процедуры оценки Методом Дисконтированного Денежного Потока:

- Определение величины затрат на ремонтно-восстановительные работы помещений.

- Выбор периода расчета (год, месяц, квартал и т.д.).

- Определение горизонта - количества периодов расчета.

- Оценка потенциального валового дохода для каждого периода расчета. **Потенциальный валовой доход** - это доход при 100 % использовании объекта оценки без учета потерь и расходов.

- Оценка действительного (эффективного) валового дохода для каждого периода расчета после завершения реконструкции. **Действительный валовой доход** - это потенциальный валовой доход за минусом потерь от недоиспользования.

- Расчет величины операционных издержек по эксплуатации оцениваемых помещений.

- Определение величины чистого операционного дохода для каждого периода расчета после завершения ремонтных работ. **Чистый операционный доход** – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

- Определение величины ставки дисконтирования (отдачи на капитал). **Ставка дисконтирования** - процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных потоков к текущей стоимости.

- Расчет величины реверсии. **Реверсия** - возврат капитала в конце горизонта расчета; определяется как наиболее вероятная цена продажи недвижимости в конце горизонта расчета.

- Расчет рыночной стоимости недвижимости по формуле:

$$MV = \sum_{j=1}^N \frac{CF_j}{(1+i)^j} + \frac{RV}{(1+i)^N}, \text{ где:}$$

MV - рыночная стоимость (руб.);

CF_j - денежный поток j-го периода;

i - ставка дисконтирования (отдачи на капитал);

N - горизонт расчета;

RV - реверсия.

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

14.2 Выбор подходов и методов, используемых для определения стоимости объектов оценки

1. Здание со встроенным строением.

Анализируя основные подходы к оценке объектов подобных объекту оценки, следует отметить, что экономическая наука и практика выработала и использует три основных подхода:

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.

Обязательные к применению стандарты оценочной деятельности требуют по возможности применять все три основных подхода к оценке, либо обоснованно отказаться от какого-либо из подходов.

В рамках затратного, доходного и сравнительного подходов (или рыночного) существует множество методик оценки стоимости. По мнению оценщиков, все методы имеют свои достоинства и недостатки. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества – здания, сравнительный подход носит определяющий характер, т.к. оценщиком были найдены прямые достоверные данные по продажам объектов, которые могли бы выступить объектами – аналогами в отношении объекта оценки. В рамках сравнительного подхода расчет стоимости объекта недвижимости выполнен методом прямого сравнительного анализа продаж.

Затратный подход основан на предположении, что затраты на строительство оцениваемого объекта (с учетом накопленного износа) являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки. При этом при расчете затратным подходом определяется стоимость замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. В настоящем отчете затратный подход не нашел своего применения, поскольку у потенциального покупателя нежилого помещения, либо здания практически никогда не возникает мотивов для приобретения этого здания способом постройки. Ценообразование на рынке недвижимости в г. Чита всегда формируется только из взаимодействия спроса и предложения, а такой способ ценообразования как строительство не имеет отношения к рынку нежилых помещений. Также, рынок нежилых помещений практически не учитывает такого основополагающего



значения как физический износ здания, главное чтобы его состояние было визуально удовлетворительным и здание не находилось в аварийном состоянии. Ну и наконец, затратный подход фактически не учитывает главного ценообразующего фактора на рынке нежилых помещений – локального местоположения, и хотя теоретически возможно, через информацию о прибыли предпринимателя (застройщика, девелопера) учесть данный фактор, данные полученные таким путём будут значительно искажены, поскольку данная информация находится в полностью закрытом доступе для участников рынка недвижимости и получить её невозможно даже используя запросы государственных органов власти и судебных органов. В связи с этим, оценщик принял решение отказаться от расчета объекта оценки затратным подходом.

Доходный подход применяется для определения стоимости объектов, которые ориентированы на получение прибыли их владельцами. Поскольку в настоящий момент рынок зданий, подобных оцениваемым (производственно-складские здания большой площади) находится на грани сильнейшего спада, спрос практически отсутствует, его практически невозможно эксплуатировать и извлекать доход. В связи с этим, оценщик принял решение отказаться от расчета объекта оценки доходным подходом.

Исходя из всего выше сказанного, Оценщиком было принято решение, для определения стоимости здания применить сравнительный подход.

2. Земельный участок.

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке. Объектом оценки является земельный участок (подробнее см. п.10) без находящихся на нем и в его недрах объектов недвижимости. Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичного земельного участка. Целью кадастровой оценки является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселков т.п.) по оценочным зонам на начало следующего года. Целью рыночной оценки является определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что возведено на земельном участке, следует расценивать как неотделимый элемент единого объекта недвижимости, т.е. заложен принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов. По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом гражданского оборота, и как любой товар земля должна иметь рыночную стоимость. Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо учитывать в процессе оценки стоимости:

1. Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

2. Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.

3. Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

4. Незнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

5. Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение. **Затратный подход** невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Таким образом, при оценке стоимости земельного участка, затратный подход по вышеперечисленным причинам, не применяется.

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении рыночной стоимости исходя из дохода, который может быть получен от эксплуатации объекта в будущем. Основывается на



принципе ожидания. Данный принцип основан на утверждении, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. В рамках каждого из подходов, в зависимости от наличия улучшений на участке, информации об объекте оценки и рынке недвижимости, применяются различные методы определения рыночной стоимости. При достаточном количестве исходной информации оценщик должен проводить оценку с применением нескольких методов, дальнейший сравнительный анализ которых позволяет взвесить все достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость оцениваемого объекта. Доходный подход к оценке стоимости земель основан на определении будущего дохода на протяжении всего срока эксплуатации земельных участков. Величина доходов определяется:

- исходя из рыночных ставок арендной платы на земли, аналогичные оцениваемым, т.к. размер арендной платы отражает величину земельной ренты или дохода от арендатора от владения земельным участком;

- исходя из рыночных цен продаж сельскохозяйственных культур и затрат на их возделывание;
- исходя из остатка дохода от имущественного комплекса, включающего земельный участок;
- исходя из дохода, получаемого от продажи земельного участка или при его залоге под ипотечный кредит.

В основе доходного подхода к оценке земель лежат принципы: Принцип замещения – стоимость определяется на основе эффективных, обоснованных, приносящих доход капиталовложений в аналогичные земельные участки. Принцип ожидания – текущая стоимость определяется с учетом фактора времени, т.е. приведения будущих доходов и других выгод к текущему времени. Принцип спроса и предложения – цены на земельные участки определяются соотношением спроса и предложения на рынке земель. Методы доходного подхода:

1). Метод прямой капитализации дохода. Применяется, если доход постоянный или равномерно изменяется. Стоимость определяется как частное от деления дохода на ставку капитализации. Используется в основном при оценке сельскохозяйственных земель путем капитализации земельной ренты и при оценке городских земель при наличии достоверных сведений об арендной плате за аналогичные земельные участки.

2). Метод остатка для земли. Используется для земельных участков застроенных или возможных для застройки коммерческими объектами, причем необходимо, чтобы сведения о стоимости строительства были свежими или достоверными. Экономический смысл данного метода заключается в том, что при распределении дохода приоритет отдается зданиям и сооружениям, возведенным на земле за счет труда, капитала и предпринимательских усилий, а остаток отдается земле. Суть метода: 1) в вычитании из общей суммы дохода (предполагаемого к получению или полученного) дохода, относящегося к зданиям и сооружениям, находящимся на земельных участках, 2) капитализации оставшегося дохода, относящегося к земле, для получения текущей стоимости земельных участков. 3). Метод предполагаемого использования. Условие применения данного метода – возможность использования земельных участков способом, приносящим доход. Определяют структуру и сумму расходов, необходимых для эксплуатации земельных участков в соответствии с вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков; величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельных участков; сумму и структуру операционных расходов, необходимых для получения данных доходов; ставку дисконтирования, соответствующую уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки. Стоимость определяется путем дисконтирования расходов и доходов, связанных с использованием земельных участков.

Расчет доходов от сдачи недвижимости в аренду должен включать продажу объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Методы расчета ставки капитализации. 1) метод рыночной экстракции (выборки) – основан на анализе рыночных цен продажи и чистого операционного дохода от земельных участков. Ставки капитализации по аналогам рассчитываются как отношение чистого операционного дохода (ЧОД) к цене продажи (Цпрод.) 2) метод кумулятивного построения. Сумма безрисковой ставки (например, ставка по депозитам банков высшей категории надежности), надбавки за региональный риск, надбавки за риск ликвидности, может быть надбавка за управление инвестициями (инвестиционный менеджмент). В настоящем отчете доходный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка не применялся в виду отсутствия достоверной и полной информации о сдаче в аренду и субаренду земельных участков.

Сравнительный подход - способ оценки имущества, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из принципа замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, с такой же полезностью, что и данный объект. Данный подход включает сбор информации о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой недвижимости. Сравнительный подход к оценке земельных участков основан на сборе, сопоставлении и систематизации информации о ценах продажи на аналогичные земельные участки или рыночных ставок арендной платы за пользование аналогичными земельными участками. Сравнительный подход основан на принципе замещения, т.е. на предположении,



что рациональный покупатель не заплатит за выставленные на продажу земельные участки сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичные земельные участки.

Методы сравнительного подхода:

1). Метод сравнения продаж. Этапы: 1. Изучение и сегментирование земельного рынка, определение принадлежности оцениваемого участка к одному из сегментов. 2. Сбор информации о ценах сделок с земельными участками на соответствующем сегменте рынка, о ценах спроса и предложения. Выбирается 3-5 и более аналогов, если берутся цены предложения, то больше. 3. Проверка достоверности сведений, их соответствие типичным рыночным условиям. Должны быть одинаковые инвестиционные мотивы, формы финансирования, условия платежа, одинаковое назначение участков, близкое местоположение. 4. Сравнение выбранных аналогов с оцениваемым земельным участком, внесение поправок в цены аналогов. Сравнение может проводиться двумя способами: по элементам сравнения или с помощью единиц сравнения. 5. Анализ скорректированных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости. Для выведения итоговой величины обычно используется метод средневзвешенной величины. При этом удельные веса присваиваются в зависимости от: а) количества внесенных поправок (чем больше поправок, тем меньше удельный вес); б) абсолютной величины поправок; в) полноты и достоверности исходной информации.

2). Метод распределения. Данный метод основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Для каждого типа застройки в данной местности существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью строений (принципы сбалансированности, предельной производительности). Используется, когда недостаточно продаж незастроенных земельных участков.

3) Метод выделения. Метод используется для застроенных земельных участков. Метод применяется при наличии информации о сделках с едиными объектами недвижимости, аналогичными тому, в состав которого входит оцениваемый земельный участок. Улучшения земельных участков должны соответствовать его наиболее эффективному использованию. Этапы оценки: - определение элементов сравнения объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый земельный участок, и объектов - аналогов; - определение по каждому элементу корректировок цен-аналогов; - корректировка цен аналогов по элементам, по которым имеются отличия от объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок; - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок, путем обобщения скорректированных цен аналогов; - расчет затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельных участков; - расчет рыночной стоимости земельных участков путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего земельные участки, затраты на воспроизводство или замещение расположенных на нем улучшений. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

В настоящем отчете при определении рыночной стоимости прав земельного участка, на котором расположен объект оценки, был использован сравнительный подход. Оценщик проанализировал возможность использования описанных выше методов и пришел к следующему выводу: Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка осуществлять сравнительным подходом, методом сравнения продаж, т.к. для использования других методов отсутствует необходимая для оценки достоверная информация.

15. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода расчет стоимости объекта оценки выполнен методом прямого сравнительного анализа (см. выше).

При определении стоимости объекта оценки корректируются цены арендной платы объектов-аналогов.

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения были осуществлены следующие шаги:

- изучение рынка аренды помещений и отбор объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектами;
- сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту об арендной плате за него, основных характеристиках, месторасположении и т. п.;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их арендной платы или исключения из списка сравниваемых;
- согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов недвижимости и выведение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене



предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Данный подход наиболее надежен в условиях активного рынка.

Выбор элементов сравнения

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цены.

Сравнение характеристик аналогов и оцениваемого объекта позволяет выявить отличия, которые влияют на цену и, следовательно, требуют ее изменения. Для правильного моделирования стоимости объекта оценки необходимо идентифицировать вид корректировки, рассчитать ее величину и правильно скорректировать цены аналогов. Корректировки вносятся с учетом позиций сравнения, перечисленных выше. В той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого, в цену последнего необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемое имущество.

Форма внесения поправок может быть: — в абсолютных величинах (рублях, долларах, евро); — процентах от стоимости сравниваемых объектов; — долях единицы (используется реже). Денежные поправки — это суммы, прибавляемые (вычитаемые) из цены продажи каждого сопоставимого объекта. Денежные абсолютные поправки изменяют на определенную сумму цену аналога в целом. Это стоимостная поправка, величина которой не зависит от количества единиц сравнения. Эта поправка делается к цене аналога в целом. Пример абсолютных денежных поправок: поправка на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (гараж, бассейн, парковка и т.д.). Денежные относительные поправки изменяют на определенную сумму цену единицы сравнения аналога. Общая величина (сумма) корректировок, применяемых к цене единицы сравнения, для объекта в целом зависит от количества единиц сравнения. Пример относительных денежных поправок: поправка на косметический ремонт; поправки, рассчитанные методом корреляционно-регрессионного анализа. Процентные поправки изменяют цену недвижимости на определенный коэффициент и вносятся путем умножения на этот коэффициент корректируемой цены аналога. Процентная поправка может вноситься как в цену аналога в целом, так и в цену единицы сравнения аналога. Общая величина поправки к объекту в целом не зависит от количества единиц сравнения. Процентные поправки, как правило, пересчитываются в денежные значения, которые прибавляют или вычитают из цены объекта-аналога. Процентные поправки делаются на местоположение, износ, время продажи. Процентные поправки используются, когда трудно определить точные суммы денег, но рыночные данные говорят о существовании процентных различий. Особое внимание следует обращать на знаки. Например, когда сопоставимый объект уступает оцениваемому, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, если бы обладал более высокими характеристиками объекта оценки. Величина поправки принимается исходя из того, как различия между сравниваемыми объектами будут оценены типичным покупателем на рынке. Поэтому какая-либо специфическая черта объекта стоит не столько, сколько затрачено на ее создание или ликвидацию, а столько, сколько она добавляет к общей рыночной стоимости имущества, то есть оценивается ее вклад. Таким образом, величина корректировки — это характеристика реакции рынка на вклад рассматриваемого компонента в стоимость объекта недвижимости.

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения: права собственности на недвижимость; условия финансирования; условия продажи; время продажи; месторасположение; физические характеристики; экономические характеристики.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене арендной платы за предлагаемую недвижимость, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. В данном отчете использовались такие элементы сравнения как *дата предложения в аренду, уторгование, местоположение, условия финансирования при совершении сделки, состав прав на земельный участок, ограниченность доступа на территорию, физические характеристики объектов (техническое состояние зданий, площадь, наличие отопления, материал стен).*



Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

Для выделения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки, требуется выполнить корректировки цен продаж объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

15.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка

В качестве объекта оценки выступает: земельный участок, общей площадью 13304 кв.м., предназначенный для обслуживания и использования склада и внутрисканционного железнодорожного пути №14, расположен по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, ул. Проезд Энергостроителей, 14 (согласно анализу рынка это «Периферийный район»).

Земельный участок находится на праве собственности у Заказчика, оценивается как незастроенный.

Для его расчета Оценщиком были использованы следующие объекты – аналоги, приведенные в таблице.

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Окружной, 9	Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Дуговой	Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, Автомобильный проезд, 38
Район	Периферийный центр	Периферийный центр	Периферийный центр
Площадь, кв.м.	6700	8000	25000
Дата продажи	Август 2016 г.	Июль 2016 г.	Август 2016 г.
Цена предложения, руб.	850000	1300000	2500000
Стоимость 1 кв.м, руб.	127	163	100
Улучшения з.у.	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Класс земель	Земли под индустриальную застройку*	Земли под индустриальную застройку*	Земли под индустриальную застройку*
Вид права	Аренда	Аренда	Аренда
Источник информации	https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._promnaznacheniya_820619957	https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_489715678	https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_716494006
Контактный телефон	8-924-500-5511	8 914 361 43 34	8 914 502 88 88
Условия продажи	Торг	Торг	Торг

*согласно таблице соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования Справочника Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости» Т.3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014, изд.3)

**копии источников информации приведены в приложении

Таблица внесения корректировок

№ п/п	Наименование корректировок	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Рыночная цена, руб./кв.м.		127	163	100
1	Корректировка на дату продажи, К=		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		127	163	100
2	Корректировка на уторгование, К=		0,85	0,85	0,85
	Скорректированная цена		108	138	85
3	Корректировка на условия финансирования, К=		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		108	138	85
4	Корректировка на местоположение, К=		1	1	1
	Скорректированная цена		108	138	85
5	Корректировка на размер з.у., К=		0,960	0,960	1,000



	Скорректированная цена		104	132	85
6	Корректировка на состав прав земельного участка, K=		1,16	1,16	1,16
	Скорректированная цена		121	153	99
	Придание весов:				
	Сумма корректировки		0,35279	0,35279	0,31279
	Вес корректировки		2,834541859	2,834541859	3,197026022
	Вес аналога		0,319705253	0,319705253	0,360589494
	Средневзвешенная величина стоимости 1 м2 руб.		38,7	48,9	35,7
	Приведенная стоимость 1 кв.м., руб.	123			
	Площадь, кв.м	13304			
	ИТОГО:	1636000			

Объяснение вносимых корректировок

1.Корректировка на дату продажи – учитывает изменение цен продажи аналогов в зависимости от времени совершения сделки с учётом динамики роста цен на недвижимость.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Динамика изменения цен сделок с недвижимостью во времени	1,00	Аналог №1	Поскольку дата предложения объектов – аналогов №1,2,3 не отличается от даты оценки объекта оценки, корректировочный коэффициент для всех аналогов принимается равным-1,0
	1,00	Аналог №2	
	1,00	Аналог №3	

2.Корректировка на уторгование – Изменение цены сделки в результате маркетинговых исследований продавца и покупателя.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в результате маркетинговых исследований продавца и покупателя	0,85	Аналог №1	Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, приведены усредненные значения скидок для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. (Справочник Л.А.Лейфера, Т.3, табл.2.2 – неактивный рынок, см. п.12 Анализ рынка)
	0,85	Аналог №2	
	0,85	Аналог №3	

3.Корректировка на условия финансирования – отражает реальное изменение цены сделки в результате применения различных схем финансирования при совершении сделки, а также отражает влияние нетипичных финансовых расчётов при совершении сделки на рынке.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в результате нетипичных схем финансирования	1,00	Аналог №1	Во всех случаях применялись типичные условия финансирования, – поэтому корректировка принимается равной – 1.
	1,00	Аналог №2	
	1,00	Аналог №3	

4.Корректировка на местоположение - поправка определена в размере отклонения цены сделки в районе расположения объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от местоположения объекта недвижимости	1,00	Аналог №1	Объект-оценки находится в «Периферийном районе» (см. п.12 Анализ рынка), как и все объекты-аналоги, поэтому корректировка равна 1,0.
	1,00	Аналог №2	
	1,00	Аналог №3	

5.Корректировка на размер земельного участка – коэффициент уменьшения / увеличения стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от физических ценообразующих характеристик объекта недвижимости	0,960	Аналог №1	Площадь объекта – оценки: 13304 кв.м., площадь объекта-аналога №1: 6700 кв.м., площадь объекта-аналога №2: 8000 кв.м., площадь объекта – аналога №3: 25000 кв.м. Поправка, выраженная в виде корректирующего коэффициента к стоимости объекта, принята на основании пункта 4.3 справочника Л.А. Лейфера Т 3 и составляет для объектов-аналогов №1,2 – 0,960, т.к. их площади входят в разные диапазоны значений., а для объекта-аналога №3 – 1,000, т.к. их площади входят в один диапазон значений с объектом оценки.
	0,960	Аналог №2	
	1,000	Аналог №3	

6.Корректировка на использование объекта, обременения, сервитуты, передаваемые права



собственности – учитывает влияние на цену сделки от цен сервитутов, обременений и различий в правах собственности.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в результате воздействия на объект оценки цен сервитутов, обременений и различий в правах собственности.	1,16	Аналог №1	Объекты-аналоги №1,2,3 находятся в аренде. Объект оценки - в собственности. Размер данной корректировки принят согласно справочнику Л.А.Лейфера, Т.3, пункт 4.2 и составляет $1/0,86=1,16$
	1,16	Аналог №2	
	1,16	Аналог №3	

Придание весов объектам-аналогам

Веса объектам-аналогам присваиваются в зависимости от их сходства с объектом оценки. Чем меньше отличается аналог от объекта оценки и чем меньше корректировалась его цена, тем больший вес ему придается.

Результаты расчетов откорректированных цен аналогов и рыночной стоимости объекта оценки представлены в таблице:

Наименование объекта	Стоимость объекта оценки, определённая по сравнительному подходу, руб.
земельный участок, общей площадью 13304,0 кв.м., расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Энергостроителей, 14	1 636 000

15.2 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

В качестве объекта оценки выступает: нежилое здание со встроенным строением – склад, общей площадью 1189,5 кв.м., расположенное по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Энергостроителей, 14.

15.2.1 Расчет стоимости объекта оценки в отношении нежилого здания

В качестве объекта оценки выступает: нежилое здание – склад, общей площадью 1118,9 кв.м., одноэтажное, из профлиста, без отопления, в удовлетворительном состоянии, без отделки, расположенное по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Энергостроителей, 14.

Для его расчета Оценщиком были использованы следующие объекты – аналоги, приведенные в таблице.

Описание объектов, принятых в качестве аналогов			
Характеристика объекта	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта	Здание	Помещения	Здания
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местонахождение	г. Чита, пр. Энергостроителей, 34	г. Чита, Московский тракт, 14	г. Чита, Романовский тракт, 38а
Район	Периферийный район	Удаленный район	Удаленный район
Дата предложения	июль 2016г.	Август 2016г.	Август 2016г.
Площадь объекта, м ²	335	2200	423
Площадь земельного участка, м ²	1113	9700	4000
Состав прав на земельный участок	аренда	аренда	аренда
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	123*	123*	123*
Стоимость земельного участка, руб.	136 899	1 193 100	492 000
Цена предложения с НДС, руб.	7 000 000	35 200 000	8 000 000
Цена предложения за вычетом земли, руб.	6 863 101	34 006 900	7 508 000
Стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.	20 490	15 460	17 750
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	хорошее	Без отделки	Без отделки



Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие отопления	есть	есть	есть
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Источник информации	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_811199401	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_811199401	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4000_m_615443254
Телефон	8 914 498 96 04	8 914 460 21 33	8 964 462 11 18
Условия продажи	Торг	Торг	Торг

* Расчет произведен в пункте 15.1 и используется как средняя для выведения стоимости земельного участка из общей стоимости объекта-аналога

**копии источников информации приведены в приложении

Объем передаваемых прав на объекты – аналоги (на здание) одинаков с объектом оценки.

Таблица внесения корректировок

№ п/п	Наименование корректировок	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Рыночная цена, руб./кв.м.		20 490,00	15 460,00	17 750,00
1	Корректировка на дату продажи, K=		1	1	1
	Скорректированная цена		20490	15460	17750
2	Корректировка на уторгование, K=		0,82	0,82	0,82
	Скорректированная цена		16801,8	12677,2	14555
3	Корректировка на условия финансирования, K=		1	1	1
	Скорректированная цена		16801,8	12677,2	14555
4	Корректировка на местоположение, K=		1,00	0,75	0,75
	Скорректированная цена		16802	9508	10916
5	Корректировка на физическое состояние, K=		0,80	0,80	0,80
	Скорректированная цена		13441	7606	8733
6	Корректировка на отделку, K=		0,80	1,00	1,00
	Скорректированная цена		10753	7606	8733
7	Корректировка на наличие отопления, K=		0,730	0,730	0,730
	Скорректированная цена		7850	5553	6375
8	Корректировка на площадь, K=		0,910	1,000	0,910
	Скорректированная цена		7143	5553	5801
9	Корректировка на материал стен, K=		0,81	0,81	0,81
	Скорректированная цена		5786	4498	4699
	Придание весов:				
	Сумма корректировки		1,13000	1,09000	1,18000
	Вес корректировки		0,884955752	0,917431193	0,847457627
	Вес аналога		0,334	0,3462	0,3198
	Средневзвешенная величина стоимости 1 м2 руб.		1933	1557	1503
	Приведенная стоимость 1 кв.м. площади - оцениваемый объект после внесения поправок, руб.	4992			
	Площадь, кв.м.	1118,9			
	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5586000			

Объяснение оценочных характеристик (вносимых корректировок)

1. Корректировка на дату предложения – учитывает изменение цен продажи аналогов в зависимости от времени совершения сделки с учётом динамики роста цен на недвижимость

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки			
Динамика изменения цен сделок с недвижимостью во времени	1,00	Аналог №1	Поскольку дата предложений объектов-аналогов № 1,2,3 близка к дате оценки объекта оценки, корректировочный коэффициент принимается равным 1.	
	1,00	Аналог №2		
	1,00	Аналог №3		

2. Корректировка на уторгование – изменение цены сделки в результате маркетинговых исследований продавца и покупателя

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки			
Изменение цены сделки в	0,82	Аналог №1	Цены предложения и реального спроса отличаются, как правило, на 5-	



результате маркетинговых исследований продавца и покупателя	0,82	Аналог №2	20%. Это связано с тем, что каждый собственник стремится продать принадлежащие ему права как можно дороже, при этом имея в запасе определённый предел изменения цены в сторону уменьшения для облегчения процесса переговоров с потенциальным покупателем. Согласно справочнику Лейфера табл.6.3.1, скидка на торг на производственно-складские помещения составляет 0,82.
	0,82	Аналог №3	

3. Корректировка на условия финансирования – отражает реальное изменение цены сделки в результате применения различных схем финансирования при совершении сделки, а также отражает влияние нетипичных финансовых расчётов при совершении сделки на рынке

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в результате нетипичных схем финансирования	1,00	Аналог №1	Во всех случаях применялись типичные условия финансирования, – поэтому корректировка принимается равной – 1,0
	1,00	Аналог №2	
	1,00	Аналог №3	

4. Корректировка на местоположение – учитывает влияние местоположения на цену сделки объекта недвижимости.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от местоположения объекта недвижимости	1,00	Аналог №1	В зависимости от экономической привлекательности в г. Чите, территория города разбита на экономические зоны (табл. 12.2). Согласно данной таблице объект оценки расположен в периферийном районе, как и аналог №1, поэтому корректировка составит 1,00., объекты-аналоги №2,3 находятся в удаленном районе города, поэтому корректировка составит 0,75.
	0,75	Аналог №2	
	0,75	Аналог №3	

5. Корректировка на физическое состояние здания – учитывает падение или рост цены на объект недвижимости в зависимости от его физических ценообразующих характеристик.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от физических ценообразующих характеристик объекта недвижимости	0,80	Аналог №1	Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, объекты-аналоги №1,2,3 находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировка составляет 0,80 (диапазон 0,79-0,81) (согласно справочнику Лейфера табл.9.1.2).
	0,80	Аналог №2	
	0,80	Аналог №3	

6. Корректировка на отделку помещения - учитывает влияние отделки помещения на цену сделки.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от отделки помещения.	0,80	Аналог №1	Объект оценки без отделки, как и объекты-аналоги №2,3, поэтому корректировка составит 1,00. Объект №1, взятый в качестве аналога с отделкой, согласно справочнику Лейфера табл.8.2.2, корректировка на отделку составит 0,80.
	1,00	Аналог №2	
	1,00	Аналог №3	

7. Корректировка на наличие отопления учитывает изменение цены на объект недвижимости в результате междуналоговых различий в зависимости от инженерной инфраструктуры

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от наличия отопления у объекта недвижимости	0,73	Аналог №1	Объект – оценки без отопления, Объекты – аналоги №1,2,3 с отоплением, поэтому размер корректировки равен 0,73 (согласно справочнику Лейфера табл.9.1.2).
	0,73	Аналог №2	
	0,73	Аналог №3	

8. Корректировка на площадь – показывает, что в условиях открытого рынка недвижимости за помещения, имеющие больший размер, чем те, которые обычно предлагаются на рынке, удельная цена за 1 кв.м. обычно существенно меньше, чем за аналогичные помещения, но меньшей площади. Причём эта тенденция наблюдается практически во всех сегментах рынка недвижимости, что абсолютно логично и отвечает общим правилам закона спроса и предложения на рынке при достаточно эластичном спросе.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от размера сдаваемой в аренду площади	0,910	Аналог №1	Поправка, выраженная в виде корректирующего коэффициента к стоимости объекта, принята на основании Т. 9.1.1 справочника Л.А. Лейфера Т 1 и составляет для объектов-аналогов №1,3 – 0,910, т.к. их площади входят в разные диапазоны значений, а для объекта-аналога №2 – 1,000, т.к. их площади входят в один диапазон.
	1,000	Аналог №2	
	0,910	Аналог №3	

9. Корректировка на материал стен – учитывает отношение удельной цены объекта из материала типа сэндвич-панелей, профлиста (не капитального) к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.



Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от этажа, на котором располагается объект недвижимости	0,81	Аналог №1	Данная корректировка приведена в табл.9.1.2 справочника Л.А. Лейфера и составляет 0,81 для всех объектов-аналогов, т.к. все объекты аналоги имеют капитальные стены, а объект оценки из профлиста.
	0,81	Аналог №2	
	0,81	Аналог №3	

15.2.2 Расчёт стоимости объекта оценки в отношении встроенного строения

В качестве объекта оценки выступает: встроенное строение – склад, общей площадью 70,6 кв.м., двухэтажное, кирпичное, без отопления, в удовлетворительном состоянии, требующем замены отделки, расположенное по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Энергостроителей, 14.

Для его расчета Оценщиком были использованы следующие объекты – аналоги, приведенные в таблице.

Описание объектов, принятых в качестве аналогов			
Характеристика объекта	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта	Здание	Помещения	Здания
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местонахождение	г. Чита, пр. Энергостроителей, 34	г. Чита, Московский тракт, 14	г. Чита, Романовский тракт, 38а
Район	Периферийный район	Удаленный район	Удаленный район
Дата предложения	июль 2016г.	Август 2016г.	Август 2016г.
Площадь объекта, м ²	335	2200	423
Площадь земельного участка, м ²	1113	9700	4000
Состав прав на земельный участок	аренда	аренда	аренда
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	123*	123*	123*
Стоимость земельного участка, руб.	136 899	1 193 100	492 000
Цена предложения с НДС, руб.	7 000 000	35 200 000	8 000 000
Цена предложения за вычетом земли, руб.	6 863 101	34 006 900	7 508 000
Стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.	20 490	15 460	17 750
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	хорошее	Без отделки	Без отделки
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие отопления	есть	есть	есть
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Источник информации	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_811199401	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4000_m_615443254	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4000_m_615443254
Телефон	8 914 498 96 04	8 914 460 21 33	8 964 462 11 18
Условия продажи	Торг	Торг	Торг

* Расчет произведен в пункте 15.1 и используется как средняя для выведения стоимости земельного участка из общей стоимости объекта-аналога

**копии источников информации приведены в приложении

Объем передаваемых прав на объекты – аналоги (на здание) одинаков с объектом оценки.

Таблица внесения корректировок

№ п/п	Наименование корректировок	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Рыночная цена, руб./кв.м.		20 490,00	15 460,00	17 750,00
1	Корректировка на дату продажи, К=		1	1	1
	Скорректированная цена		20490	15460	17750
2	Корректировка на уторгование, К=		0,82	0,82	0,82
	Скорректированная цена		16801,8	12677,2	14555
3	Корректировка на условия финансирования, К=		1	1	1



	Скорректированная цена		16801,8	12677,2	14555
4	Корректировка на местоположение, К=		1,00	0,75	0,75
	Скорректированная цена		16802	9508	10916
5	Корректировка на физическое состояние, К=		0,80	0,80	0,80
	Скорректированная цена		13441	7606	8733
6	Корректировка на отделку, К=		0,80	1,00	1,00
	Скорректированная цена		10753	7606	8733
7	Корректировка на наличие отопления, К=		0,730	0,730	0,730
	Скорректированная цена		7850	5553	6375
8	Корректировка на площадь, К=		1,160	1,280	1,160
	Скорректированная цена		9106	7107	7395
9	Корректировка на материал стен, К=		1	1	1
	Скорректированная цена		9106	7107	7395
	Придание весов:				
	Сумма корректировки		1,01000	1,18000	1,06000
	Вес корректировки		0,990099010	0,847457627	0,943396226
	Вес аналога		0,3736	0,3198	0,356
	Средневзвешенная величина стоимости 1 м2 руб.		3402	2273	2633
	Приведенная стоимость 1 кв.м. площади - объект после внесения поправок, руб.	8307			
	Площадь, кв.м.	70,6			
	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	586000			

Объяснение оценочных характеристик (вносимых корректировок)

1. Корректировка на дату предложения – учитывает изменение цен продажи аналогов в зависимости от времени совершения сделки с учётом динамики роста цен на недвижимость

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки				
Динамика изменения цен сделок с недвижимостью во времени	1,00	Аналог №1	Поскольку дата предложений объектов-аналогов № 1,2,3 близка к дате оценки объекта оценки, корректировочный коэффициент принимается равным 1.		
	1,00	Аналог №2			
	1,00	Аналог №3			

2. Корректировка на уторгование – изменение цены сделки в результате маркетинговых исследований продавца и покупателя

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки				
Изменение цены сделки в результате маркетинговых исследований продавца и покупателя	0,82	Аналог №1	Цены предложения и реального спроса отличаются, как правило, на 5-20%. Это связано с тем, что каждый собственник стремится продать принадлежащие ему права как можно дороже, при этом имея в запасе определённый предел изменения цены в сторону уменьшения для облегчения процесса переговоров с потенциальным покупателем. Согласно справочнику Лейфера табл.6.3.1, скидка на торг на производственно-складские помещения составляет 0,82.		
	0,82	Аналог №2			
	0,82	Аналог №3			

3. Корректировка на условия финансирования – отражает реальное изменение цены сделки в результате применения различных схем финансирования при совершении сделки, а также отражает влияние нетипичных финансовых расчётов при совершении сделки на рынке

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки				
Изменение цены сделки в результате нетипичных схем финансирования	1,00	Аналог №1	Во всех случаях применялись типичные условия финансирования, – поэтому корректировка принимается равной – 1,0		
	1,00	Аналог №2			
	1,00	Аналог №3			

4. Корректировка на местоположение – учитывает влияние местоположения на цену сделки объекта недвижимости.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки				
Изменение цены сделки в зависимости от местоположения объекта недвижимости	1,00	Аналог №1	В зависимости от экономической привлекательности в г. Чите, территория города разбита на экономические зоны (табл. 12.2). Согласно данной таблице объект оценки расположен в периферийном районе, как и аналог №1, поэтому корректировка составит 1,00., объекты-аналоги №2,3 находятся в удаленном районе города, поэтому корректировка составит 0,75.		
	0,75	Аналог №2			
	0,75	Аналог №3			



5. Корректировка на физическое состояние здания – учитывает падение или рост цены на объект недвижимости в зависимости от его физических ценообразующих характеристик.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от физических ценообразующих характеристик объекта недвижимости	0,80	Аналог №1	Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, объекты-аналоги №1,2,3 находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировка составляет 0,80 (диапазон 0,79-0,81) (согласно справочнику Лейфера табл.9.1.2).
	0,80	Аналог №2	
	0,80	Аналог №3	

6. Корректировка на отделку помещения - учитывает влияние отделки помещения на цену сделки.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от отделки помещения.	0,80	Аналог №1	Объект оценки требует замены отделки, объекты-аналоги №2,3 без отделки, поэтому корректировка составит 1,00. Объект №1, взятый в качестве аналога с отделкой, согласно справочнику Лейфера табл.8.2.2, корректировка на отделку составит 0,80.
	1,00	Аналог №2	
	1,00	Аналог №3	

7. Корректировка на наличие отопления учитывает изменение цены на объект недвижимости в результате междуаналоговых различий в зависимости от инженерной инфраструктуры

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от наличия отопления у объекта недвижимости	0,73	Аналог №1	Объект – оценки без отопления, Объекты – аналоги №1,2,3 с отоплением, поэтому размер корректировки равен 0,73 (согласно справочнику Лейфера табл.9.1.2).
	0,73	Аналог №2	
	0,73	Аналог №3	

8. Корректировка на площадь – показывает, что в условиях открытого рынка недвижимости за помещения, имеющие больший размер, чем те, которые обычно предлагаются на рынке, удельная цена за 1 кв.м. обычно существенно меньше, чем за аналогичные помещения, но меньшей площади. Причём эта тенденция наблюдается практически во всех сегментах рынка недвижимости, что абсолютно логично и отвечает общим правилам закона спроса и предложения на рынке при достаточно эластичном спросе.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от размера сдаваемой в аренду площади	1,160	Аналог №1	Поправка, выраженная в виде корректирующего коэффициента к стоимости объекта, принята на основании Т. 9.1.1 справочника Л.А. Лейфера Т 1 и составляет для объектов-аналогов №1,3 – 1,160, а для объекта-аналога №2 – 1,280, т.к. их площади входят в разные диапазоны значений.
	1,280	Аналог №2	
	1,160	Аналог №3	

9. Корректировка на материал стен – учитывает отношение удельной цены объекта из материала типа сендвич-панелей, профлиста (не капитального) к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.

Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки		
Изменение цены сделки в зависимости от этажа, на котором располагается объект недвижимости	1,00	Аналог №1	Данная корректировка составляет 1,00 для всех объектов-аналогов, т.к. все объекты аналоги имеют капитальные стены, как и объект оценки.
	1,00	Аналог №2	
	1,00	Аналог №3	

Придание весов объектам-аналогам

Веса объектам-аналогам присваиваются в зависимости от их сходства с объектом оценки. Чем меньше отличается аналог от объекта оценки и чем меньше корректировалась его цена, тем больший вес ему придается.

Результаты расчетов откорректированных цен аналогов и рыночной стоимости объекта оценки представлены в таблице:

Наименование объекта	Стоимость объекта оценки, определённая по сравнительному подходу, руб.
нежилое здание – склад, общей площадью 1118,9 кв.м.	5 586 000
встроенное строение – склад, общей площадью 70,6 кв.м.	586 000
Итого: нежилое здание со встроенным строением – склад, общей площадью 1189,5 кв.м., расположенное по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Энергостроителей,14	6 172 000



16. Согласование результатов и итоговое заключение и выводы

С применением различных подходов к оценке стоимости объекта с учетом исходных материалов, произведенных расчетов, были получены следующие результаты:

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое здание со встроенным строением – склад, общей площадью 1189,5 кв.м. с земельным участком, общей площадью 13304 кв.м.	В данном Отчете не нашел своего применения	7 808 000р.	В данном Отчете не нашел своего применения

Исходя из приведенных в отчете аналитических расчетов, обоснованная рыночная стоимость объектов оценки: нежилого здания со встроенным строением – склада, общей площадью 1189,5 кв.м. с земельным участком, общей площадью 13304 кв.м., расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, проезд Энергостроителей, 14, с учетом НДС, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

7 808 000 рублей

Прописью: (Семь миллионов восемьсот восемь тысяч рублей),

В том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Нежилое здание со встроенным строением – склад, общей площадью 1189,5 кв.м.	6 172 000
2	Земельный участок, общей площадью 13304 кв.м.	1 636 000*
	Итого:	7 808 000

* согласно пп.6 п.2 ст.146 НК РФ, операций по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

С уважением,
Директор ООО «Агентство по оценке имущества»
Эксперт-Оценщик 1 категории

Д.Ю. Бекишев
Действительный член РОО. Сертификат №02М-03563
Свидетельство о членстве в СРО РОО № 000846
Действительный член НП «Палата судебных экспертов»
Свидетельство о членстве в НП «СУДЭКС» № 1213

Независимость и Компетентность
Объективность и Достоверность

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего заключения:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации.
2. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
3. Сведения, полученные Оценщиками от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщиков.
4. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных

данных, способных повлиять на результат оценки. Оценщик делает допущение, что с момента осмотра до даты составления отчета не произошло никаких событий, которые могли бы в значительной степени повлиять на конечный результат расчета.

6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.

7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы представлены Заказчиком и рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Инвентаризация объекта оценки оценщиком не проводилась.

8. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы в отчет включаются исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки.

9. Оценка объекта имущества производится только с предоставления полного пакета документов, достаточных для оценки, а также с момента предоставления доступа к его осмотру.

10. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства Отчета.

12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной им оценки, иначе как по отдельному договору и по официальному вызову суда.

13. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.

14. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает 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, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

15. Заключение по оценке содержит профессиональное мнение эксперта о величине рыночной стоимости объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном конкурентном рынке по цене равной полученному значению рыночной стоимости.

16. В заключении представлен письменный отчет с приложениями, остальные дополнительные материалы, в т.ч. доказательного характера и расчеты находятся в рабочих материалах Оценщика.

17. Заказчик обязан освободить от ответственности и не причинять вреда Оценщику, и по заявлению Оценщика будет защищать последнего от расходов или обязательств, которые могут быть выдвинуты третьим сторонам в случае неправомерного использования результатов данной работы.

18. Материал и текст Отчёта являются объектами авторского права. Полное или частичное воспроизведение или тиражирование текста, либо какого либо материала Отчёта и использование его иным образом, кроме как, информации, предназначенной для целей и задач, указанных для целей и задач оценки, указанной в настоящем Отчёте недопустимо, и может быть разрешено только с письменного уведомления и согласия Оценщика, либо лица представляющего его интересы.

19. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

20. В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

21. Расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.



ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

Профессиональные документы Исполнителя и Оценщика

Приложение №2

Копии документов устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Приложение №3

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

Приложение №4

Копии документов технической инвентаризации

Приложение №5

Заключения специальных экспертиз (отсутствуют)

Приложение №6

Источники информации, используемые в отчете







**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ**

Зарегистрирована в Едином реестре
зарегистрированных систем добровольной сертификации
Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии
Российской Федерации

Регистрационный № РОСС RU.И597.04НЯ00 от 16 октября 2009 г.

№ **007687**

Некоммерческое партнерство
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
Адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Дата внесения в Реестр «27» марта 2013 г.
Действителен с «20» апреля 2016 г. по «19» апреля 2019 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО
БЕКИШЕВ ДМИТРИЙ ЮРЬЕВИЧ

Фамилия Имя Отчество

является компетентным и соответствует требованиям системы
добровольной сертификации негосударственных судебных
экспертов по специальности: «исследование проектной документации,
строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных
правил, определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и
механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими
своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫДАЧИ ИЛИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ СЕРТИФИКАТА:

Решение Совета Системы от 27.03.2013 (Протокол № 87)

Срок действия сертификата продлен решением Совета Системы от 20.04.2016 г. (Протокол № 166)

 Руководитель органа
по сертификации  Н.М. Гречуха
подпись, фамилия



**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ**

Зарегистрирована в Едином реестре
зарегистрированных систем добровольной сертификации
Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии
Российской Федерации

Регистрационный № РОСС RU.И597.04НЯ00 от 16 октября 2009 г.

№ **007688**

Некоммерческое партнерство
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
инициативная группа по сертификации
Адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Дата внесения в Реестр «27» марта 2013 г.
Действителен с «20» апреля 2016 г. по «19» апреля 2019 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

БЕКИШЕВ ДМИТРИЙ ЮРЬЕВИЧ

Фамилия, Имя, Отчество

является компетентным и соответствует требованиям системы
добровольной сертификации негосударственных судебных
экспертов по специальности:

« **ИССЛЕДОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛЫХ, АДМИНИСТРАТИВНЫХ,**

ПРОМЫШЛЕННЫХ И ИНЫХ ЗДАНИЙ, ПОВРЕЖДЕННЫХ ЗАЛИВОМ (ПОЖАРОМ)

С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ИХ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОГО РЕМОНТА »

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫДАЧИ ИЛИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ СЕРТИФИКАТА:

Решение Совета Системы от 27.03.2013 (Протокол № 87)

Срок действия сертификата продлен решением Совета Системы от 20.04.2016 г. (Протокол № 166)



Руководитель органа
по сертификации

Н.М. Гречуха
подпись, фамилия



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Зарегистрирована в Едином реестре
зарегистрированных систем добровольной сертификации
Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии
Российской Федерации

Регистрационный № РОСС RU.И597.04Н100 от 16 октября 2009 г.

№ 005781

Некоммерческое партнерство
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

Адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Дата внесения в Реестр «08» октября 2014 г.
Действителен с «08» октября 2014 г. по «07» октября 2017 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

БЕКИШЕВ ДМИТРИЙ ЮРЬЕВИЧ

Фамилия, Имя, Отчество

является компетентным и соответствует требованиям системы
добровольной сертификации негосударственных судебных
экспертов по специальности:

«ИССЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, ИХ ОТДЕЛЬНЫХ ФРАГМЕНТОВ,
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ, ОБОРУДОВАНИЯ И КОММУНИКАЦИЙ С ЦЕЛЬЮ
УСТАНОВЛЕНИЯ ОБЪЕМА, КАЧЕСТВА И СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ,
ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ И ИЗДЕЛИЙ»

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫДАЧИ ИЛИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ СЕРТИФИКАТА:

Решение Совета Системы от 08.10.2014г. (Протокол № 129)



Руководитель органа
по сертификации

Н.М. Гречуха
инженер, эксперт





КОПИЯ ВЕРНА
ПРЕЗИДЕНТ РОО
ТАБАКОВА С.А.



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация **Общероссийская**
общественная организация «Российское
общество оценщиков»
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
«9» июля 2007 г. за № 0003

Директор
Федеральной регистрационной службы

(подпись) **С.В. Васильев**
(инициалы, фамилия)
12 июля 2007 г.
(дата)




**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru

Член Международной федерации
оценщиков (IFARE)

Ассоциированный член Европейской
ассоциации оценщиков
(EARE)

Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации

Член Международного союза
по стандартам оценки
(IURA)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению
Бекишева Дмитрия Юрьевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что Бекишев Дмитрий Юрьевич является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков « 12 » сентября 2007г.
за регистрационным № 000846

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

* Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 августа 2016 г.

Дата составления выписки « 05 » августа 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков

С.А. Табакова



ПОЛИС № 6691R/776/06201/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6691R/776/06201/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.


**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**
Страхователь: ООО «Агентство по оценке имущества»
Юридический адрес : 672002, Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 91, корп. 2, оф. 509

ИНН 7536052807 Резидент
Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшие обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионное рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена
Территория страхового покрытия: РФ
Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «19» февраля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «18» февраля 2017 г. включительно

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение периода страхования.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»
Директор Читинского филиала
Виктор Евгеньевич Дюков
На основании Доверенности № 9175/14 от
25.11.2014 г.
М.П.

Страхователь: ООО «Агентство по оценке имущества»
Директор
Бекишев Дмитрий Юрьевич
На основании Устава
М.П.

Место и дата выдачи полиса:
г. Чита 19.02.2016г.


ПОЛИС № 6691R/776/06202/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6691R/776/06202/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.



Страхователь: оценщик Бекишев Дмитрий Юрьевич

Адрес регистрации: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, дом 149, кв. 20.

Объект страхования:

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «19» февраля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «18» февраля 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»

Директор Читинского филиала

Виктор Евгеньевич Дюков

На основании Доверенности № 9175/14 от 25.11.2014 г.

М.П.



[Handwritten signature of Victor Evgenyevich Dyukov]

Страхователь:

Бекишев Дмитрий Юрьевич

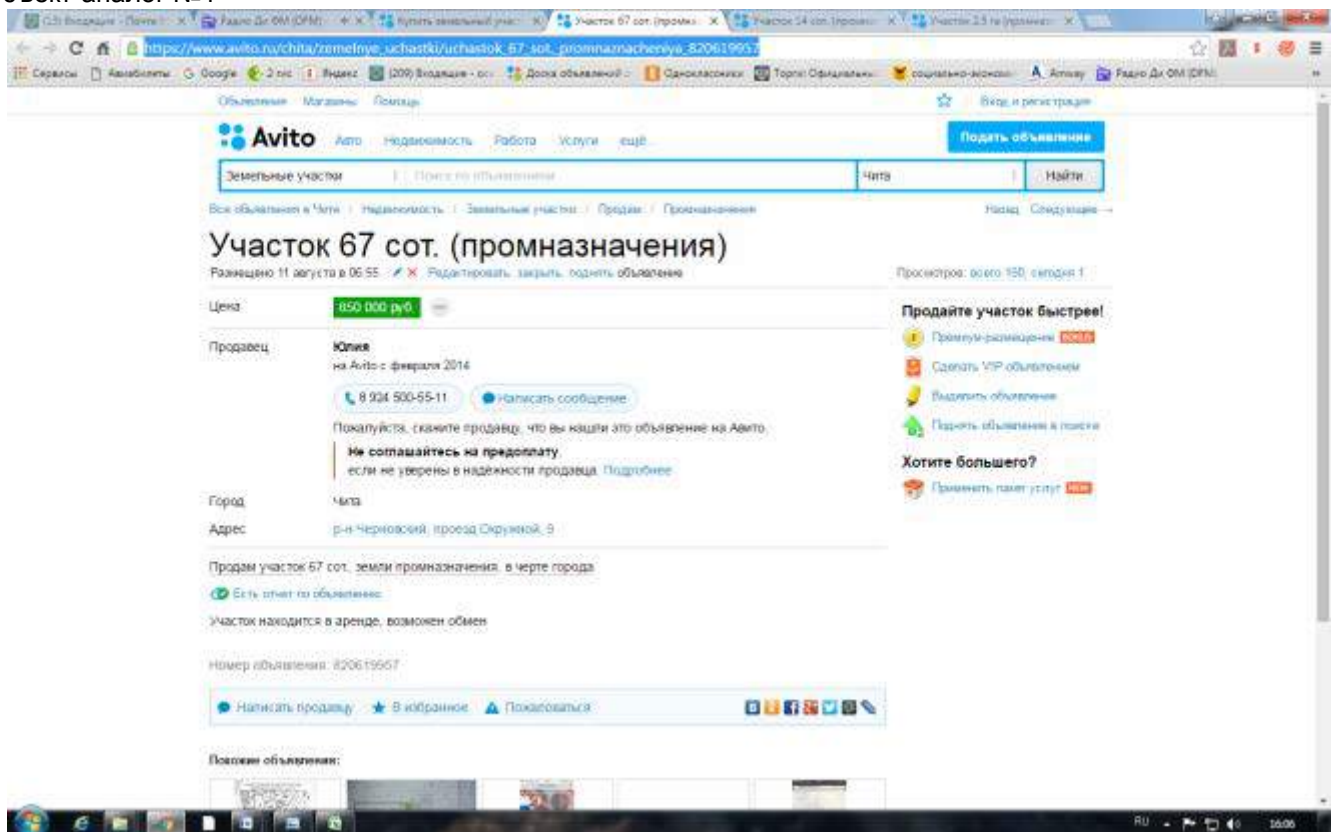
[Handwritten signature of Dmitry Yuryevich Bekishev]

Место и дата выдачи полиса: г. Чита 19.02.2016г.



Объекты-аналоги для оценки земельного участка

Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №3

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito.ru listing. The URL is https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_716494006. The page title is "Участок 2.5 га (промназначения)". The price is listed as 2,500,000 rubles. The seller is "Николай" from Chita. The address is "р-н Черновский, Автомобильный проезд 38". The description states: "Продам участок 2.5 га, земли промназначения, в черте города. Продам земельный участок пром назначения площадью 2.5 Га. Огорожен капитальным забором, электричество. Находится между КСК и Олимпийской." The number of views is 356, and it was viewed 3 times today. There are several advertisements on the right side of the page, including "Продайте участок быстрее!", "Хотите большего?", and "Domofond.ru".

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Чита | Найти

Ночной клуб Violet в Чите
Каждый вечер у нас не забываем.
Вам будет о чем рассказать.
clubviolet.ru

Оценка ущерба
Работаем по всей России.
Поддержка в суде. Консультации -
0 руб. Закончил видеоотчет

Вечеринка «Белые ночи»
27.08.2016
Проведем лето в Ресторане
«Art.Money» количество мест
ограничено. Не жми
artmoney.ru

Все объявления в Чите / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Участок 2.5 га (промназначения)
Размещено 4 августа в 08:14 | ✕ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена: 2 500 000 руб. Купить в кредит >>

Продавец: Николай
на Avito с мая 2015
8 914 502-88-88
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Чита
Адрес: р-н Черновский, Автомобильный проезд 38

Продам участок 2.5 га, земли промназначения, в черте города
Продам земельный участок пром назначения площадью 2.5 Га. Огорожен капитальным забором, электричество. Находится между КСК и Олимпийской.

Номер объявления: 716494006

★ В избранное: ⚠ Пожаловаться

Похожие объявления:

Просмотров: всего 356, сегодня 3

Продайте участок быстрее!
Принять размещение **бесплатно**
Сделать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Принять пакет услуг **бесплатно**

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье
Поиск квартир по районам
Начать поиск



Объекты-аналоги для оценки нежилого здания

Объект-аналог №1

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ищу

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Чита Найти

Экспресс-Офис
ОФИСНЫЕ КРЕСЛА
В РОССИИ 8(800)700-10-57

Все объявления в Чите / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

Продам базу

Размещено 4 июля в 03:41. Редактировать, закрыть, подлить объявление

Цена: **Не указана**

Агентство: **Екатерина**
на Avito с января 2015
8 914 498-95-04 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Чита
Адрес: р-н Чернышевский, Чернышевский район

Продам производственное помещение 335 м²
Продам базу с земельным участком 1113 кв.м, участок в собственности. Здание площадью 335 кв.м для больших машин или много назначения, высота потолков 5-6 метров. Отличный вариант для промышленного производства! Цена договорная.

Номер объявления: 705109510

Написать продавцу В избранное Пожаловаться

Посмотрите объявления:

- Производственное помещение, р-н Центральный
- Производственное помещение, Чита, Геологический район Чернышевский
- Производственное помещение, ул. Лазо-3, р-н Игуминский
- Производственное помещение, ул. Батейская, 2а, р-н Игуминский
- Имущественный комплекс, ул. Кедровая, 31, р-н

Domofond.ru
Сколько стоит моя квартира? Быстрая онлайн-оценка Узнать

Объект-аналог №2

ОФИСНЫЕ КРЕСЛА В РОССИИ 8(800)700-10-57

Все объявления в Чите / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

Производственное помещение, 2200 м²

Редактировать, закрыть, подлить объявление

Цена: **35 200 000 руб.**

Продавец: **Razu**
на Avito с января 2015
8 914 460-21-39 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Чита
Адрес: р-н Игуминский, ул. Московский тракт, 14

Продам производственное помещение 2200 м²
Есть ответ по объявлению

Объект недвижимости: гаражное помещение на 50 машиномест общей площадью 2200 м² с прилегающей территорией земельного участка 0,97 га для грузовых автомобилей и автобусов, цеховые помещения для производства ремонтных работ, смотровые канавы, котельная. Свидетельство о собственности имеется.

Номер объявления: 811199401

Domofond.ru
Сколько стоит моя квартира? Быстрая онлайн-оценка Узнать

Акция на Trimble R4+8Gate
комплект Trimble R4-G + stake 3, антенна и контроллер за 850 руб.



Объект-аналог №3

