

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО Управляющая компания «Мунерман и партнеры»

_____ И.В. Мунерман

12 августа 2015 г.

Отчет об оценке №012/15-1

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21

Заказчик:	Открытое акционерное общество «Строительное управление Сибирского военного округа»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Институт управления стоимостью»

Дата проведения оценки:	15 июня 2015 г.
Период проведения оценки:	15 июня – 12 августа 2015 г.
Дата составления Отчета:	12 августа 2015 г.
Порядковый номер Отчета:	012/15-1

12 августа 2015 года, г. Москва,
Конкурсному управляющему
Открытого акционерного общества «Строительное управление Сибирского военного округа»
г-ну Зайцеву Ю.И.

В соответствии с Договором №012/15 от 15 июня 2015 года и дополнительным соглашением №2 от 13 июля 2015 г. к Договору №012/15 от 15 июня 2015 года между Открытым акционерным обществом «Строительное управление Сибирского военного округа» и Обществом с ограниченной ответственностью «Институт управления стоимостью» нашими специалистами была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21 по состоянию на 15 июня 2015 г.

Результат проведенной оценки может быть использован для реализации объектов оценки в процедуре конкурсного производства.

Проведенные исследования и анализ рынка позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21, составляет (с учетом НДС):

40 488 440

(Сорок миллионов четыреста сорок восемь тысяч четыреста сорок)

в т.ч.:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Здание по ремонту техники, гаражное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 445 кв. м	3 538 200
Здание штаба - КПП, административное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 282,3 кв. м	5 367 437
Мастерская, производственное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 346 кв. м	8 576 678
Склад-мастерская, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 346 кв. м	6 647 275
Мастерская, производственное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 189 кв. м	4 246 593
Склад, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 240,4 кв. м	3 287 698
Склад, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 356 кв. м	8 824 559

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия

оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков в действующей редакции. В процессе оценки были использовали подходы и методы, наиболее подходящие для оценки объекта.

С уважением,
Генеральный директор
ООО Управляющая компания «Мунерман и партнеры»*

И.В. Мунерман

* ООО УК «Мунерман и партнеры» является единоличным исполнительным органом
ООО «Институт управления стоимостью»

Содержание

Содержание	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.4. Основание для проведения оценки	6
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	13
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ	15
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
10.1. Общие сведения	17
10.2. Сведения об имущественных правах	17
10.3. Описание количественных и качественных характеристик	17
10.4. Описание местоположения	19
10.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта	21
10.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	21
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки	22
11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
11.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	30
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	38
13.1. Методология оценки объектов недвижимого имущества	38
13.2. Используемая терминология	40
13.3. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	41
13.4. Расчет рыночной стоимости доходным подходом	54
13.5. Расчет рыночной стоимости затратным подходом	69
14. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	70
15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	71
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ	72
17. ПРИЛОЖЕНИЯ	73
17.1. Фотографии объекта оценки	73
17.2. Документы, используемые при оценке	75
17.3. Документы оценщика	88
17.4. Документы Заказчика	102

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки представляет недвижимое имущество, расположенное по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21.

Таблица 1.1.
Основные сведения об объекте оценки

Общая информация							
	д. 21	Стр.1	Стр.2	Стр.3	Стр.4	Стр.5	Стр.6
Местоположение	Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21.						
Кадастровый (условный) номер	75:32:030632:1 27	75:32:030632:1 27	75:32:030632:1 27	75:32:030632:1 27	75:32:030632:1 27	75:32:030632:1 27	75:32:030632:1 27
Имущественные права	Собственность						
Правообладатель	Открытое акционерное общество «Строительное управление Сибирского военного округа», ИНН7536102568, ОГРН 1097536004257						
Обременения	Арест	Арест	Арест	Арест	Арест	Арест	Арест
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о регистрации права 75AA 508336 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508339 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508340 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508338 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508342 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508341 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508337 от 14.11.2013 г.
Площадь, кв. м	327,6	282,3	346,0	346,0	189,0	240,4	356,0
Этажность	1	2	1	1	1	1	1
Кадастровая стоимость, руб.	6 227 508,92	5 366 379,03	6 577 283,54	6 577 283,54	3 592 793,61	4 569 881,40	6 767 378,44
Назначение	Здание по ремонту техники	Здание штаба-КПП	Мастерская	Склад-мастерская	Мастерская	Склад	Склад
Документы-основания	Кадастровый паспорт №75BC/15-120480 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120449 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120456 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120464 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120467 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120471 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120474 от 19.06.2015 г.
Текущее использование	не эксплуатируется	не эксплуатируется	Производство	Автосервис	Автосервис	Склад	Автосервис
Балансовая стоимость, руб.	0	11 764 509,0	691 390,0	0	0	0	6 066 469,0
Сведения о земельном участке	Согласно выписки из ЕГРП №75/001/005/2015-487 от 02.02.2015 г. земельный участок по адресу: Россия, Читинская область, г. Чита, Центральный административный район. Ул. Геодезическая, участок №21 имеет кадастровый номер 75:32:030632:18, общая площадь 19 030 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, назначение- для обслуживания и использования нежилых зданий производственной базы. Земельный участок принадлежит на праве собственности Российской Федерации (запись о регистрации №75-75-01/126/2007-096 от 30.10.2007 г.). Иные правообладатели, ограничения (обременения) права и правопритязания отсутствуют. Сведения о границах земельного участка на Публичной кадастровой карте отсутствуют.						

Оценка рыночной стоимости проводилась на основании документации, полученной от Заказчика, а также анализа данных рынка.

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

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты:

Таблица 1.2.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные в рамках различных подходов, руб. с НДС

Результаты расчета рыночной стоимости	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	40 488 440
Доходный подход	32 866 747
Рыночная стоимость	40 488 440

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Полученные результаты оценки рыночной стоимости могут быть использованы для реализации объектов оценки в процедуре конкурсного производства.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21, по состоянию на дату оценки составляет:

40 488 440 руб.

(Сорок миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч четыреста сорок)

1.4. Основание для проведения оценки

Оценка выполнена на основании Договора №012/15 от 15 июня 2015 года и дополнительным соглашением №2 от 13 июля 2015 г. к Договору №012/15 от 15 июня 2015 года между Открытым акционерным обществом «Строительное управление Сибирского военного округа» и Обществом с ограниченной ответственностью «Институт управления стоимостью»

1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании Договора №012/15 от 15 июня 2015 года и дополнительным соглашением №2 от 13 июля 2015 г. к Договору №012/15 от 15 июня 2015 года Заказчик поручает, а Оценщик производит оценку рыночной стоимости недвижимого имуще-

ства, расположенного по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21.

Исходные данные по заданию на оценку представлены в Таблице 2.1.

Таблица 2.1.
Определение задания на оценку

Объект оценки:	1. Мастерская, производственное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 189 кв. м. 2. Здание по ремонту техники, гаражное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 327,6 кв. м. 3. Мастерская, производственное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 346 кв. м. 4. Склад, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 240,4 кв. м. 5. Склад-мастерская, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 346 кв. м. 6. Здание штаба - КПП, административное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 282,3 кв. м. 7. Склад, Складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 356 кв. м.	
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности Субъект права - Открытое акционерное общество «Строительное управление Сибирского военного округа»	
	Объект оценки	Балансовая стоимость, руб.
	Мастерская, производственное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 189 кв. м	0,00
	Здание по ремонту техники, гаражное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 445 кв. м	0,00
	Мастерская, производственное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 346 кв. м	691 390,00
	Склад, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 240,4 кв. м	0,00
	Склад-мастерская, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 346 кв. м	0,00
	Здание штаба - КПП, административное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 282,3 кв. м	11 764 509,00
	Склад, Складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 356 кв. м	6 066 469,00
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Итоговая величина рыночной стоимости может быть использована для реализации объектов оценки в процедуре конкурсного производства. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета.	
Вид стоимости	Рыночная	
Дата оценки	15 июня 2015 г.	
Срок проведения оценки	Исполнитель предоставит Заказчику Отчет не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения всей информации, указанной в «Задании на оценку»	
Требования к отчету об оценке	Отчет выполняется в соответствии с требованиями: - Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», - Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, - Федеральных стандартов оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255, - Федеральных стандартов оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, - Федерального стандарта оценки ««Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, - Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО» в действующей редакции	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	После проведения процедуры согласования оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Дополнительные допущения и ограничения на усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке)	

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Не требуется, поскольку части объекта оценки отсутствуют
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки: Мастерская, производственное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 189 кв. м. 1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности 75 АА №508342 от 14.11.2013 2. Копия выписки из технического паспорта на строение от 22.05.2013г. Здание по ремонту техники, гаражное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 445 кв. м. 1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности 75 АА №508336 от 14.11.2013 2. Копия выписки из технического паспорта на строение от 22.05.2013 г. Мастерская, производственное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 346 кв. м. 1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности 75 АА №508338 от 14.11.2013 2. Копия выписки из технического паспорта на строение от 22.05.2013 г. Склад, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 240,4 кв. м. 1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности 75 АА №508341 от 14.11.2013 2. Копия выписки из технического паспорта на строение от 22.05.2013 г. Склад-мастерская, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 346 кв. м. 1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности 75 АА №508338 от 14.11.2013 2. Копия выписки из технического паспорта на строение от 22.05.2013 г. Здание штаба - КПП, административное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 282,3 кв. м. 1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности 75 АА №508339 от 14.11.2013 2. Копия выписки из технического паспорта на строение от 22.05.2013 г. Склад, Складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 356 кв. м. 1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности 75 АА №508337 от 14.11.2013 2. Копия выписки из технического паспорта на строение от 22.05.2013 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Субъект права - Открытое акционерное общество «Строительное управление Сибирского военного округа»

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Настоящая оценка проводится на основании Договора №012/15 от 15 июня 2015 года. и дополнительным соглашением №2 от 13 июля 2015 г. к Договору №012/15 от 15 июня 2015 года.

Сведения о Заказчике оценки приведены в Таблице 3.1.

Таблица 3.1.
Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма:	Открытое акционерное общество
Полное наименование:	Открытое акционерное общество «Строительное управление Сибирского военного округа»
ОГРН:	1097536004257
Дата присвоения ОГРН:	18.06.2009 г.
Место нахождения:	672027, Забайкальский край, г. Чита, ул. Смоленская, д. 41

В данной работе принимали участие оценщики – Мунерман Илья Викторович и Цветкова Елена Евгеньевна.

Таблица 3.2.
Сведения об оценщике

ФИО:	Мунерман Илья Викторович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство №1513 от 14 января 2008 г. о членстве в НП «СМАОс»
Информация о профессиональном образовании оценщика:	Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Диплом ПП №409139, выдан 29.06.2000 г. Повышение квалификации – Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова по программе «Оценочная деятельность», регистрационный №14959, 2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность застрахована в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», страховой полис №ГО-ОЦ-819/14 от 21 ноября 2014 г. Период страхования с 01 января 2015 года по 31 декабря 2015 года. Страховая сумма 30 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 01 марта 2000 г.
Место нахождения оценщиков:	121087, г. Москва, ул. Заречная, дом 9, офис 404
Сведения о трудовом договоре:	Трудовой договор от 02.07.2007 г.
Дополнительные сведения:	Сертификат №0281 от 25 марта 2010 г., выданный по результатам успешно сданного квалификационного экзамена по направлению «Экспертиза отчетов об оценке бизнеса». Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000122-001, выданный на основании протокола от 19.09.2013 г. №0141.
ФИО:	Цветкова Елена Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство №1512 от 14 января 2008 г. о членстве в НП «СМАОс»
Информация о профессиональном образовании оценщика:	Государственное образовательное учреждение Высшего профессионального образования Академия народного хозяйства при Правительстве РФ «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Диплом ПП №549862, 20.04.2006 г. Повышение квалификации – Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова по программе «Оценочная деятельность», регистрационный №14965, 2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность застрахована в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», страховой полис №ГО-ОЦ-820/14 от 21 ноября 2014 г. Период страхования с 01 января 2015 года по 31 декабря 2015 года. Страховая сумма 30 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 01 марта 2005 г.
Место нахождения оценщиков:	121087, г. Москва, ул. Заречная, дом 9, офис 404
Сведения о трудовом договоре:	Трудовой договор от 02.07.2007 г.
Дополнительные сведения:	Сертификат №0280 от 25 марта 2010 г., выданный по результатам успешно сданного квалификационного экзамена по направлению «Экспертиза отчетов об оценке бизнеса». Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000128-001, выданный на основании протокола от 19.09.2013 г. №0136.

Таблица 3.3.

Сведения об организации, с которой оценщики заключили трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Институт управления стоимостью»
ОГРН:	1047796618440
Дата присвоения ОГРН:	20.08.2004 г.
Место нахождения:	121087, г. Москва, ул. Заречная, дом 9, офис 404
Сведения о страховании ответственности юридического лица:	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы». Страховой полис №ГО-ОЦ-818/14 от 21 ноября 2014 г. Период страхования с 01 января 2015 года по 31 декабря 2015 года. Страховая сумма 100 000 000 руб.

К проведению настоящей оценки и подготовке настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

Независимость Оценщика

В соответствии со ст. 16 Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Настоящим оценщик подтверждает свою независимость: оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена при следующих допущениях и ограничительных условиях, которые являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета.
2. Оценщик не несет 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.
3. Сведения и документы, полученные Оценщиком от Заказчика и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.
6. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
7. Результат проведенной оценки может быть использован только в указанных в отчете целях.
8. Итоговое значение величины определяемой стоимости приведено в виде дискретной величины с учетом округления по правилам математики.
9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, объекта оценки или имущественных прав, связанных с объектом оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Для целей настоящего отчета - для реализации объектов оценки в процедуре конкурсного производства, оценки подлежит право собственности на здания / строения без учета обременения в виде ареста.
11. Расчеты произведены в программе MS Excel. Расчеты производились без округления в процессе расчетов. В отчете приведены данные с округлением, с тем количеством значащих цифр, которые предполагают удобство прочтения материала. При проверке расчетов с листа возможны отклонения от значений в отчете в последней значащей цифре расчетной величины. При выводе итоговой стоимости Оценщик округляет полученное значение, что нивелирует ошибки округления по тексту.

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ, части I и II.
2. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №256;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №255;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №254;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков;
8. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
10. Дж.Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1995.-462 с.
11. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997г.
12. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: Дело Лтд, 1994г.
13. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
14. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
15. Электронная База данных «СПАРК.Интерфакс» (www.spark.interfax.ru);
16. Сайт ОАО Московская Биржа www.moex.ru;
17. Сайт ЦБ РФ www.cbr.ru;
18. Сайт Мособлстата www.msko.gks.ru;
19. Справка ООО «АА «ЭРВЭЙ» от 14.04.2015 г. №10/0415-У
20. Другие источники информации.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕН- НЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Информация, полученная от Заказчика – ОАО
«Строительное управление Сибирского военного
округа»:

1. Копии Свидетельств о государственной реги-
страции права собственности:
 - 1.1. Свидетельство 75AA № 5508336 от 14.11.2013
 - 1.2. Свидетельство 75AA № 5508339 от 14.11.2013
 - 1.3. Свидетельство 75AA № 5508340 от 14.11.2013
 - 1.4. Свидетельство 75AA № 5508338 от 14.11.2013
 - 1.5. Свидетельство 75AA № 5508342 от 14.11.2013
 - 1.6. Свидетельство 75AA № 5508341 от 14.11.2013
 - 1.7. Свидетельство 75AA № 5508337 от 14.11.2013
2. Копии кадастровых паспортов
 - 2.1. №75BC/15-120480 от 19.06.2015 г.
 - 2.2. №75BC/15-120449 от 19.06.2015 г.
 - 2.3. №75BC/15-120456 от 19.06.2015 г.
 - 2.4. №75BC/15-120464 от 19.06.2015 г.
 - 2.5. №75BC/15-120467 от 19.06.2015 г.
 - 2.6. №75BC/15-120471 от 19.06.2015 г.
 - 2.7. №75BC/15-120474 от 19.06.2015 г.
3. Копия выписки из ЕГРП на земельный участок
№75/001/005/2015-487 от 02.02.2015 г.

8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки определялась на основе следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №254;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков.

Федеральные стандарты оценки использовались при определении стоимости объекта оценки в силу обязательности их применения субъектами оценочной деятельности РФ.

Стандарты и правила СРО, в которой состоит Оценщик (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) использовались при определении стоимости объекта оценки в силу обязательности их применения в соответствии с п. 3 ФСО №3.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Общие сведения

Объект оценки представляет 7 зданий / строений, расположенных на земельном участке общей площадью 19 030 кв. м по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21.

Подробная информация приведена в Таблице 10.1.

10.2. Сведения об имущественных правах

Права на улучшения

Здания / строения принадлежат на праве собственности Открытому акционерному обществу «Строительное управление Сибирского военного округа» (ИНН7536102568, ОГРН 1097536004257).

Правоудостоверяющие документы: Свидетельства о государственной регистрации права собственности.

Существующие ограничения (обременения) права: Аресты.

Подробная информация приведена в таблице 10.1.

Права на земельные участки

Правообладатель: Российская федерация.

Вид права: собственность.

Правоудостоверяющие документы: выписка из ЕГРП на земельный участок №75/001/005/2015-487 от 02.02.2015 г.

Иные правообладатели, ограничения (обременения) права и правопритязания отсутствуют. Сведения о границах земельного участка на Публичной кадастровой карте отсутствуют.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенный вид использования - для обслуживания и использования нежилых зданий производственной базы

Подробная информация приведена в таблице 10.1.

Для целей настоящего отчета - для реализации объектов оценки в процедуре конкурсного производства, оценки подлежит право собственности на здания / строения без учета обременения в виде ареста.

10.3. Описание количественных и качественных характеристик

Осмотр объекта оценки проводился 15.06.2015 г.

Описание объекта оценки

Объект оценки представляет 7 зданий / строений, расположенных на земельном участке общей площадью 19 030 кв. м по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в таблице 10.1.

По результатам осмотра было установлено, что на территории расположены здания и строения не входящие в состав объекта оценки: столлярная мастерская, котельная, кузница, РБУ, склад ГСМ, пейнтбольная площадка.

Описание земельного участка (не входит в состав объекта оценки)

Согласно выписки из ЕГРП №75/001/005/2015-487 от 02.02.2015 г. земельный участок по адресу: Россия, Читинская область, г. Чита, Центральный административный район. Ул. Геодезическая, участок №21 имеет кадастровый номер 75:32:030632:18, общая площадь 19 030 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, назначение - для обслуживания и использования нежилых зданий производственной базы. **Земельный участок принадлежит на праве собственности Российской Федерации** (запись о регистрации №75-75-01/126/2007-096 от 30.10.2007г). Иные правообладатели, ограничения (обременения) права и правопритязания отсутствуют. Сведения о границах земельного участка на Публичной кадастровой карте отсутствуют.

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 17.1. «Фотографии объекта оценки» настоящего отчета.

Таблица 10.1.
Сведения об объекте оценки

Наименование							
Местоположение	Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21						
	д. 21	стр.1	стр.2	стр.3	стр.4	стр.5	стр.6
Кадастровый (условный) номер	75:32:030632:127	75:32:030632:127	75:32:030632:127	75:32:030632:127	75:32:030632:127	75:32:030632:127	75:32:030632:127
Имущественные права	Собственность						
Правообладатель	Открытое акционерное общество «Строительное управление Сибирского военного округа», ИНН7536102568, ОГРН 1097536004257						
Обременения	Арест	Арест	Арест	Арест	Арест	Арест	Арест
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о регистрации права 75AA 508336 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508339 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508340 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508338 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508342 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508341 от 14.11.2013 г.	Свидетельство о регистрации права 75AA 508337 от 14.11.2013 г.
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Назначение	Здание по ремонту техники	Здание штаба-КПП	Мастерская	Склад-мастерская	Мастерская	Склад	Склад
Год постройки	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008
Площадь, кв. м	327,6	282,3	346	346	189	240,4	356
Площадь застройки, кв. м *	446	196,5	467	467	281	343	479
Строительный объем, куб. м*	1985	1835	1914	2275	1061	1442	1596
Тип конструктивной системы*	КС-1	КС-7	КС-1	КС-1	КС-1	КС-11	КС-1
Группа капитальности*	II	IV	II	II	II	III	II
Этажность	1	2	1	1	1	1	1
Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Конструктивные элементы здания и их состояние*	Кирпич, металлоконструкции, неудовлетворительное	Брус, дерево, удовлетворительное	Кирпич, металлоконструкции, хорошее	Кирпич, металлоконструкции, удовлетворительное	Кирпич, металлоконструкции, удовлетворительное	Металлоконструкции, удовлетворительное	Кирпич, металлоконструкции, хорошее
Состояние отделки по шкале (отлично-аварийное)*	неудовлетворительное	аварийное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	отсутствует	хорошее
Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)*	простая, побелка	простая, обои, покраска	простая, штукатурка, побелка, плитка	простая, штукатурка, побелка	простая, штукатурка, побелка	отсутствует	простая, штукатурка, побелка
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Высота помещений (этажа)	5,5	2,8	5	6	5	6	4
Сведения об износе*	65%	40%	35%	35%	40%	35%	20%
Сведения об устаревании	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Текущее использование*	не эксплуатируется	не эксплуатируется	Производство	Автосервис	Автосервис	Склад	Автосервис
Документы-основания	Кадастровый паспорт №75BC/15-120480 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120449 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120456 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120464 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120467 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120471 от 19.06.2015 г.	Кадастровый паспорт №75BC/15-120474 от 19.06.2015 г.
Сведения о земельном участке, не входит в состав объекта оценки	Согласно выписки из ЕГРП №75/001/005/2015-487 от 02.02.2015 г. земельный участок по адресу: Россия, Читинская область, г. Чита, Центральный административный район. Ул. Геодезическая, участок №21 имеет кадастровый номер 75:32:030632:18, общая площадь 19 030 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, назначение – для обслуживания и использования нежилых зданий производственной базы. Земельный участок принадлежит на праве собственности Российской Федерации (запись о регистрации №75-01/126/2007-096 от 30.10.2007 г.). Иные правообладатели, ограничения (обременения) права и притязания отсутствуют. Сведения о границах земельного участка на Публичной кадастровой карте отсутствуют.						

* - определено по результатам визуального осмотра.

10.4. Описание местоположения

Объект оценки расположен по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21.

Забайкальский край — субъект Российской Федерации, расположенный в восточной части Забайкалья. Входит в состав Сибирского федерального округа.

Территория — 431 892 км², что составляет 2.53 % площади России. По этому показателю край занимает 12-е место в стране.

Численность населения — 1 087 452 чел. (2015).

Образован 1 марта 2008 года в результате объединения Читинской области и Агинского Бурятского АО.

Граничит с Амурской и Иркутской областями, республиками Бурятия и Якутия. Южная и юго-восточная граница края является Государственной границей Российской Федерации с Монголией и Китаем.

Административный центр — город Чита.

Рисунок 10.1.
Границы Забайкальского края



В настоящее время Забайкальский край делится на 31 муниципальный район и 4 городских округа.

Чита - самое крупное муниципальное образование в Забайкальском крае, являющееся административным центром с выгодным транспортно-географическим положением, развитой современной инфраструктурой, земельными и природными ресурсами, многоотраслевой промышленной и научной базой, богатым человеческим потенциалом.

Чита основана в 1653 году казаком Петром Бекетовым как Ингодинское зимовье. В 1851

году получила статус города. В 1920—1922 годах была столицей Дальневосточной республики, с 1922 — центр Забайкальской губернии. В 1926 году Чита стала окружным городом Дальневосточного края, а с 1937 года являлась центром Читинской области.

С 1 марта 2008 года — административный центр Забайкальского края. До 2010 года место размещения штаб-квартиры Сибирского военного округа.

Город Чита расположен в центральной части Забайкальского края, на площади 534 км², на расстоянии 6074 км от Москвы.

Географические координаты — 52-я северная параллель, восточный меридиан 113°30'.

Рисунок 10.2.
Г. Чита



Географическое положение города обеспечивает наикратчайшую транспортную связь западных регионов России, стран Восточной и Западной Европы с Китаем, государствами Юго-восточной Азии.

На территории города находятся месторождения общераспространенных полезных ископаемых, таких как песчано-гравийная смесь, глина кирпичная, глиежи (добавка для цемента), песок для силикатных изделий, камень строительный (граносиенит), глина гончарная, которые являются сырьем для промышленности стройматериалов. С 1907 эксплуатируется Черновское месторождение бурого угля.

Подземные воды — одно из важнейших полезных ископаемых Читы.

Наибольшее значение для водоснабжения имеют трещинно-пластовые воды межгорных артезианских бассейнов, сложенные нижнемоловыми отложениями.

К ним относятся и месторождение подземных вод для снабжения города Читы, эксплуатационные запасы которого составляют 316 тыс. м³/сут.

Город Чита расположен в регионе с уникальными по разнообразию источниками минеральных вод, характеризующихся широким спектром бальнеологических свойств. На базе 7 источников действуют курорты Дарасун, Молоковка, Кука, Ургучан, Шиванда, Ямаровка, Ямкун, Былыра, большинство из которых расположены относительно недалеко от Читы, что является одним из благоприятных факторов развития туризма. Кроме того, в черте г. Читы находится уникальное озеро Кенон, в относительной близости от города (60-90 км) расположены Ивано-Арахлейские озера, по территории города протекают реки Чита и Ингода.

Территория городского округа разделена на 4 административных района, не являющихся муниципальными образованиями:

- Железнодорожный;
- Ингодинский;
- Центральный;
- Черновский.

В городе 596 улиц, 35 микрорайонов, 8 площадей, 154 переулков, 38 проездов, 6 трактов, 3 проспекта, один бульвар, 9 тупиков, 3 развязки и одна заимка.

Чита - крупный железнодорожный центр на Транссибирской магистрали.

В пределах города расположено 7 станций (с запада на восток): Черновская, Кадала, Чита-1, Чита-2, Антипиха, 6205 км, Песчанка. Также в городе есть детская железная дорога.

Городской транспорт включает троллейбус, автобус и маршрутное такси.

Город имеет транспортные коммуникации международного значения

Чита является крупным центром Забайкальского края, на территории которого осуществляют деятельность более 8400 предприятий и организаций разных отраслей экономики, большинство из них имеет частную форму собственности.

Промышленность города представлена 669 предприятиями различных форм собственности.

Системообразующие предприятия городского округа:

- ОАО ТГК-14;
- ОАО «Читинская энергосбытовая компания»;
- ОАО «Читаэнерго»;
- ОАО «Читаоблгаз»;
- Забайкальская Ж.Д., филиал ОАО «РЖД»;
- ОАО «Силикатный завод»;
- ООО «Мир»;
- ОАО «88 ЦАРЗ»;
- ОАО «Машиностроительный завод»;
- ОАО «Забайкальское аэрогеодезическое предприятие»;
- ООО «Читинская мясная компания»;
- ОАО «Читинский молочный комбинат»;

- ООО «Черновский хлебозавод»;
- ООО «Кенон»;
- ЗАО «Читинские Ключи»;
- ОАО «Черновский овощевод»;
- ООО «Маккавеевский пищекомбинат»;
- ОАО «АэропортЧита».

Центральный район г. Чита.

Центральный район г.Читы был образован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 649/18 от 17 января 1941 года.

Район расположен в котловине и на склонах сопот центральной части города. Граничит с Железнодорожным и Ингодинским районами. С западной и южной частей граница района проходит по реке Чита, а с восточной части – по ул. Столярова. С севера к району примыкает лесной массив.

Рисунок 10.3.

Центральный район, г. Чита



В настоящее время территория района составляет 83,76 кв.км, площадь застройки 22 кв. км., в состав района входят 2 поселка: Каштак и Ясный; 12 микрорайонов: Северный, Каштакский, Кольцевой, Гвардейский, Царский, Сенная Падь, Солнечный, Геофизический, Светлый, Отрадный, Октябрьский, Чистые поляны; 123 улицы (в том числе переулки).

Численность населения – по сведениям областного комитета государственной статистики на 01.01.2010 года составляет 113 278 чел., в том числе пенсионеров 29499, из них 9036 мужчин, 20463 женщин.

На территории района расположено более 5,0 тыс. предприятий, организаций, учреждений различных форм собственности и организационно-правовых форм. Отрасли: энергетика, связь, пищевая, машиностроение, предприятия малого бизнеса. Наиболее крупные предприятия: ОАО «Читаэнерго», ОАО «ТГК-14», МП

«Троллейбусное управление», ОАО «Водоканал-Чита», ОАО «Читаоблгаз», ОАО «Ингода», ОАО «Машзавод», ДМРСУ, предприятия связи: ЗАО «Сибирьтелеком», ЧГТРК, ОРТПЦ.

Транспорт. По территории района проходит железная дорога протяженностью около 3,5 км, находится железнодорожная станция Чита-II сквозного типа, осуществляющая пассажирские и почтово-багажные перевозки. Имеются троллейбусные линии, сеть автомобильных дорог с твердым покрытием и выходом на загородные автотрассы: Чита – Улан-Удэ, Чита – Хабаровск, объездная дорога за чертой города. На территории района расположен аэродром РОСТО севернее п. Каштак.

В настоящее время троллейбусные линии связали Центральный, Ингодинский и Железнодорожный районы по пяти маршрутам, протяженностью 38,8 км одиночного пути. Ежедневно на линию выходят 70 троллейбусов.

Торговля и общественное питание. В Центральном районе сосредоточено около 50% объектов потребительского рынка от общего числа объектов по городу, общее количество которых составляет более 3000.

На территории района расположено:

- пять высших учебных заведений: Забайкальская государственная медицинская академия, Забайкальский институт предпринимательства — филиал Сибирского университета потребительской кооперации, Читинский институт (филиал) Байкальского государственного университета экономики и права, филиал современной гуманитарной академии, филиал Дальневосточной академии государственной службы.

- девять среднеспециальных учебных заведений: техникум отраслевых технологий и бизнеса, техникум железнодорожного транспорта, медицинский, педагогический, политехнический колледжи, техникум искусств, филиал иркутского торгово-экономического колледжа, училище культуры, профессиональное училище № 35.

- 17 общеобразовательных школ (№№ 2, 3, 4, 5, 9, 12, 19, 21, 22, 25, 27, 32, 38, 40, 47, 49 и гимназия №12). В годы Великой Отечественной войны в школах 4 и 5 размещались эвакуированные госпитали.

- 33 детских дошкольных общеобразовательных учреждения.

- десять учреждений дополнительного образования.

В центральном районе имеются следующие объекты здравоохранения: краевая клиническая больница, 2 краевые детские клинические больницы, краевая больница восстановительного лечения №3, краевая больница №2, краевой госпиталь для ветеранов войн, краевой перинатальный центр, центральная районная больница.

Объект оценки расположен в западной части Центрального района г. Чита. Территория

на которой расположены оцениваемое недвижимое имущество на юге, западе и севере граничит с ГСК, на востоке с жилой среднетажной и индивидуальной жилой застройкой.

Рисунок 10.4.

Объект оценки на кадастровой карте



Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр» (<https://rosreestr.ru>) Границы нанесены по результатам визуального осмотра прилегающей территории.

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

Объект оценки не имеет иных, кроме описанных выше, количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

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

Объект оценки не имеет иных, кроме описанных выше, факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации, с целью определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие объекта оценки в ближайшем будущем.

Основные тенденции социально-экономического развития РФ в мае 2015 г.

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. С исключением сезонности ВВП снизился в январе на 1,5%, в феврале – на 0,9%, в марте – на 0,8%, в апреле – на 0,6%, в мае, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,4%. Замедление темпов падения ВВП в мае связано с замедлением спада промышленного производства, как добывающих, так и обрабатывающих производств, а также потребительского спроса. Остается существенным спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года.

В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

В I квартале 2015 г. положительный вклад в рост ВВП внесли: добыча полезных ископаемых (рост производства на 4,9% относительно I квартала 2014 г.), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (2,9%), а также производство и распределение электроэнергии, газа и воды (0,1%) и сектор государственного управления (0,3%).

С учетом поступившей информации по разделам ОКВЭД за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за 2015 год. В январе годовой ВВП сократился на 1,8%, в феврале – на

1,6%, в марте и апреле спад ускорился до 3,2%, 4,2% соответственно.

Спад промышленного производства в мае замедлился. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора, снижение к предыдущему месяцу составило 0,6% (1,3% в апреле, соответственно), в том числе в добыче полезных ископаемых – 0,1% (0,4%), в обрабатывающих производствах – 0,9% (1,9%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 0,9% (в апреле – рост на 1,0%).

Наибольший вклад в падение вносят отрасли инвестиционного спроса. В отраслях потребительского спроса и промежуточного спроса динамика неоднородна.

В отраслях промежуточного спроса в мае продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий. После роста в апреле сократилось производство кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; возобновился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в мае продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; рост продолжился в отраслях легкой промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжается сокращение в производстве машин и оборудования, в мае замедлилось снижение в производстве транспортных средств и оборудования, после замедления снижения в апреле вновь продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года.

Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к

мая 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года.

Относительно стабильно в текущем году развивается сельское хозяйство. В январе-мае, по оценке Минэкономразвития России, сезонно очищенные темпы роста колеблются в пределах от -0,1 до 0,3 процента.

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле).

Реальные располагаемые денежные доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в мае упали на 0,9%.

Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности, которые составили в апреле-мае 0,6%.

Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4%.

В мае 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции, которая составила 0,4%. За годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, понизился до 15,8%, что ниже прогнозируемых ранее значений. Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля, а также заметное охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. С начала года по май инфляция остается высокой – 8,3% (4,2% годом ранее).

Таблица 11.1.

Основные показатели развития экономики России
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2014 год		2015 год		
	май	январь-май	апрель	май	январь-май
ВВП ¹⁾	101,0	100,7	95,8	95,1	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	106,8	100,5	100,4	108,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,7	95,5	94,5	97,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	103,2	92,8	91,7	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	103,0 ⁷⁾	103,3	102,7	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3 ⁷⁾	95,9 ⁷⁾	95,2	92,4 ⁵⁾	95,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9 ⁷⁾	93,5 ⁷⁾	94,8	89,7	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,7 ⁷⁾	128,6 ⁷⁾	113,6	100	122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾⁷⁾	106,2	99,5	96,1	93,6	97,0
Реальная заработная плата ⁷⁾	102,1	103,7	90,5 ⁵⁾	92,7 ⁵⁾	91,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32272	31078	34377 ⁷⁾	34400 ⁵⁾	32685 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	4,9	5,4	5,8	5,6 ⁶⁾	5,7
Оборот розничной торговли	102,4 ⁷⁾	103,4 ⁷⁾	90,4	90,8	92,3
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,8	100,9	97,5	96,5	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3 ⁸⁾	125,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2 ⁸⁾	77,0 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7	56,1

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

7) Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

8) Оценка

Основные тенденции социально-экономического Забайкальского края в I квартале 2015 г.

В январе-марте 2015 года в Забайкальском крае наблюдался рост объемов производства по видам деятельности: добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства и оборот общественного питания; увеличилась среднемесячная начисленная заработная плата.

Вместе с тем, отмечалось снижение по видам деятельности - производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, строительство, оборот розничной торговли, объем платных услуг населению. Сократились реальные располагаемые денежные доходы.

В структуре промышленного производства наибольший удельный вес занимает добыча полезных ископаемых – 49,5 %, на долю обрабатывающих производств приходится 20,6 %, на долю производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 29,9 %.

В I квартале 2015 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 27 861,5 млн. рублей, индекс промышленного производства – 103,8% к уровню соответствующего периода предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 13 778,4 млн. рублей, или 106,7 %;

- обрабатывающие производства – 5 728,9 млн. рублей, или 104,3 %;

- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 8 354,2 млн. рублей, или 95,2 %.

На развитие экономики и социальной сферы в I квартале 2015 года направлено, по оценке, 5 100 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимых ценах на 60,9 % ниже уровня соответствующего периода 2014 года.

Падение объемов инвестиций связано с высокой стоимостью заемных ресурсов, удорожанием импортируемых инвестиционных товаров (в связи с падением курса рубля), ростом долговой нагрузки предприятий, экономической неуверенностью инвесторов, сокращением финансовых ресурсов для осуществления инвестиций из федерального бюджета, снижением возможностей для краевых бюджетных инвестиций в связи с дефицитом бюджета Забайкальского края, а также с относительно высокой базой инвестиций в соответствующем периоде 2014 года (когда были осуществлены значительные инвестиции Забайкальской железной дороги в обновление подвижного состава).

На территории Забайкальского края осуществлялось инвестирование следующих крупных инвестиционных проектов:

- Освоение полиметаллических месторождений юго-востока Забайкальского края (II этап инвестиционного проекта «Создание транспортной инфраструктуры для освоения минерально-сырьевых ресурсов юго-востока Забайкальского края»): инвестор – ОАО «ГМК «Норильский никель» (объем инвестиций в I квартале 2015 года – 3986 млн. рублей);

- Комплексная реконструкция участка Карымская – Забайкальск Забайкальской железной дороги: инвестор – ОАО «Российские железные дороги» (объем инвестиций в I квартале 2015 года – 761 млн. руб.);

- Освоение Удоканского месторождения меди: инвестор – ОАО «Металлоинвест», ответственный исполнитель – ООО «Байкальская горная компания» (объем инвестиций в I квартале 2015 года – 200 млн. руб.);

- Освоение Апсатского месторождения каменного угля: инвестор – ОАО «СУЭК», ответственный исполнитель – ООО «Арктические разработки» (объем инвестиций в I квартале 2015 года – 33 млн. руб.);

- Модернизация Читинской птицефабрики: инвестор – ООО «Читинская птицефабрика» (объем инвестиций в I квартале 2015 года – 6 млн. руб.).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в I квартале 2015 года составил 1 279,8 млн. руб., или 53,2 % к уровню соответствующего периода 2014 года. Снижение объемов строительства связано с менее благоприятными общими экономическими условиями – высокой стоимостью заемных ресурсов, ростом долговой нагрузки предприятий, сокращением финансовых ресурсов для строительства объектов за счет бюджетных средств, снижением платежеспособного спроса на жилье (в том числе в связи с уменьшением доступности ипотечного жилищного кредитования).

Организациями всех форм собственности и населением построено 281 квартира общей площадью 25,8 тыс. кв. м (81,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года), в том числе для жителей городской местности – 17,0 тыс. кв. м (78,8%), сельской местности – 8,8 тыс. кв. м (86,2%).

Населением края за счет собственных и заемных средств построено 223 жилых дома общей площадью 21,7 тыс. кв. м (84,0% от общего объема введенного в крае жилья).

Средняя рыночная цена за квадратный метр общей площади жилья составила на первичном рынке – 54,4 тыс. руб., на вторичном рынке – 50,8 тыс. рублей.

Оборот розничной торговли в I квартале 2015 года составил 34 067,5 млн. рублей (90,7% к уровню соответствующего периода 2014 года).

Оборот розничной торговли на 98,5% сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети.

В январе-марте 2015 года проведено 186 ярмарок (в январе-марте 2014 года - 127 ярмарок). Несмотря на увеличение количества проведенных ярмарок, объем продаж товаров на розничных рынках и ярмарках составил 73,5% к уровню соответствующего периода 2014 года; доля продаж на розничных рынках и ярмарках в обороте розничной торговли снизилась до 1,5% против 1,9% в январе-марте 2014 года, что обусловлено сокращением количества действующих рынков.

В структуре розничной торговли преобладает торговля непродовольственными товарами (50,4% от общего оборота торговли), доля продовольственных товаров составляет 49,6% в общем товарообороте. По сравнению с соответствующим периодом 2014 года оборот непродовольственными товарами снизился на 10,3%, оборот пищевыми продуктами - на 8,2%.

В течение года в структуре потребления ожидается тенденция повышения доли потребления продовольственных товаров. На фоне отрицательной динамики реальных располагаемых денежных доходов населения и сохранения высокого инфляционного фона - основных факторов формирования потребительского спроса - сохранится отрицательная динамика оборота розничной торговли.

В январе-марте 2015 года населению края оказано платных услуг на сумму 8 869,0 млн. рублей, или 93,9% к уровню соответствующего периода прошлого года.

Цены и тарифы на платные услуги населению в марте 2015 года к декабрю 2014 года повысились на 3,3% (в марте 2014 года - на 0,8%).

По-прежнему наибольший удельный вес в структуре платных услуг занимают услуги связи, жилищно-коммунальные и транспортные услуги (71,5% от всего объема расходов населения на платные услуги). Распространение кризисных явлений оказало негативное влияние на развитие некоторых видов платных услуг населению - наблюдалось снижение объемов предоставления услуг населению по 11 из 14 наблюдаемых групп. Наиболее значительно сократился уровень предоставления туристических услуг - на 49,8% к уровню соответствующего периода прошлого года. В то же время потребление медицинских услуг продолжает расти достаточно высокими темпами (на 11,8%).

Внешнеторговый оборот Забайкальского края в январе-марте 2015 года, по оценке, составил 142,7 млн. долл. США и сократился на 10,0% по сравнению с уровнем аналогичного периода 2014 года. Объем экспортных операций составил 28,7 млн. долл. США (79,9% к уровню аналогичного периода 2014 года), импортных - 114,0 млн. долл. США (121,5%). Сальдо торгового баланса сложилось отрицательное и составило 85,3 млн. долл. США. Соотношение экспорта и импорта сложилось

следующим образом: экспорт - 20,1%, импорт - 79,9%. Основная часть товарооборота приходится на страны дальнего зарубежья (97,5%).

В структуре экспорта по товарным группам в январе-марте 2015 года основными экспортируемыми товарными группами являлись: минеральные продукты (доля в экспортных операциях составила 38,3%), древесина и изделия из нее (29,6%), топливно-энергетические товары, которые представлены каменным углем Апсатского месторождения, поставляемым в Шри-Ланку и Японию (9,1%).

Основной импортируемой товарной группой являлись продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (доля в импорте составила 52,0%).

Консолидированный бюджет края на 01 апреля 2015 года исполнен по доходам в сумме 11 567,7 млн. рублей (23,1% годовых бюджетных назначений), что выше уровня 01 апреля 2014 года на 945,1 млн. руб., или на 8,9%.

Объем безвозмездных поступлений исполнен на 28,4% и составил 4466,7 млн. рублей. По состоянию на 01 апреля 2015 года в консолидированный бюджет края поступили дотации на выравнивание уровня бюджетной обеспеченности в сумме 2 930,1 млн. рублей (31,8% от годовых бюджетных назначений).

Доходы консолидированного бюджета края на 01 апреля 2015 года без учета поступлений из федерального бюджета и прочих безвозмездных поступлений сложились в сумме 7 101,0 млн. рублей (20,6% от годовых бюджетных назначений) и составили 103,0% к уровню 01 апреля 2014 года.

Снижение поступлений по налогу на прибыль организаций на 5,2% обусловлено снижением поступлений от организаций железнодорожного транспорта.

На уменьшение поступлений по налогу на доходы физических лиц (на 0,7%) оказало влияние наличие кредиторской задолженности по заработной плате бюджетным организациям. Рост налога на имущество организаций (на 15,0%) обеспечен увеличением суммы налога в связи с уплатой налога в отношении имущества железнодорожных путей общего пользования и линий электропередач, а также объектов торговли и административно-деловых центров по ставке 1,0%.

Величина неналоговых доходов по состоянию на 01 апреля 2015 года увеличилась на 7,6% к уровню 01 апреля 2014 года. Рост обеспечен по следующим доходным источникам: по доходам от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности - на 12,0%, по платежам при пользовании природными ресурсами - на 0,7%, по штрафным санкциям, возмещению ущерба - на 17,3%. Снижение поступлений отмечено по доходам от оказания платных услуг и компенсации затрат государства - на 16,4%, по доходам от продажи материальных и нематериальных активов - на 27,6%.

В структуре доходов консолидированного бюджета на 01 апреля 2015 года доля безвозмездных поступлений составила 38,6 %, что на 3,5 процентных пункта выше, чем на 01 апреля 2014 года. Основную долю собственных доходов составляет налог на доходы физических лиц (НДФЛ) – 46,1%, что на 1,7 процентных пункта ниже уровня предыдущего года. Поступления по налогу на прибыль организаций составили 991,0 млн. рублей, или 13,0% в общем объеме собственных доходов (на 01 апреля 2014 года – 1045,8 млн. рублей, или 15,2% в общем объеме собственных доходов). Поступления по налогам на имущество составили 908,8 млн. рублей, или 12,8% собственных доходов консолидированного бюджета (на 01 апреля 2014 года – 790,1 млн. рублей, или 11,5 % в общем объеме собственных доходов).

Расходы консолидированного бюджета края на 01 апреля 2015 года сложились в сумме 11 186,1 млн. рублей (19,6% от годовых бюджетных назначений) и составили 100,9% к уровню 01 апреля 2014 года.

В структуре расходов консолидированного бюджета значительную долю занимают расходы на социально-культурные мероприятия (72,0%), при этом доминируют расходы на образование (36,9%), социальную политику (16,8%) и здравоохранение (14,7%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-феврале 2015 года составила 28088,0 рублей и увеличилась на 4,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Высокие темпы роста заработной платы отмечены в сфере производства и распределения электроэнергии, газа и воды (105,4%), обрабатывающих производств (105,7%), образования (111,4%), здравоохранения и предоставления социальных услуг (112,3%).

Самыми высокооплачиваемыми отраслями деятельности остаются «финансовая деятельность» и «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых». Среднемесячная заработная плата в этих видах деятельности превысила среднекраевой уровень в 1,9 и 1,7 раза соответственно. Наиболее низкий уровень заработной платы сохраняется в «сельском хозяйстве» – 19,4% к среднекраевому уровню.

На рынок труда края усиливается влияние демографических ограничений, связанных с сокращением численности населения трудоспособного возраста. Вместе с тем, по предварительным данным обследования населения по проблемам занятости численность экономически активного населения края в январе-марте 2015 года составила 534,8 тыс. человек, что на 0,07% меньше (на 0,4 тыс. человек) по сравнению с уровнем соответствующего периода предыдущего года.

Численность занятых в экономике в среднем за январь-март 2015 года составила 480,1 тыс. че-

люшек и уменьшилась по сравнению с уровнем января-марта 2014 года на 0,2 тыс. человек (на 0,4%).

В условиях ограниченного предложения трудовых ресурсов общая безработица продолжает сокращаться. В среднем за январь-март 2015 года, по оценке, общая численность безработных составила 54,7 тыс. человек, что на 0,3 тыс. человек меньше (на 0,5%) по сравнению с уровнем соответствующего периода предыдущего года. Уровень общей безработицы (по методологии МОТ) за январь-март 2015 года составил 10,2% от экономически активного населения (за январь-март 2014 года – 10,3%).

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2015 года составила 11,5 тыс. человек (2,1% от экономически активного населения).

Потребность работодателей в работниках, заявленная в учреждения государственной службы занятости населения, составила на конец марта 2015 года 12,4 тыс. человек.

Одной из основных проблем края является устойчивая депопуляция – снижение численности населения.

Численность постоянного населения, по оценке, снизилась с начала года на 0,86 тыс. человек, или на 0,08% и на 01 апреля 2015 года составила 1086,6 тыс. человек.

Определяющим фактором снижения численности населения края является устойчивая миграционная убыль населения, которая за январь-март 2015 года составила 1335 человек и уменьшилась к уровню соответствующего периода 2014 года на 9,5%.

Забайкальский край относится к числу субъектов Российской Федерации, в которых численность населения сокращается за счет превышения миграционного оттока над естественным приростом (за январь-март 2015 года число родившихся превысило число умерших на 12,9%, естественный прирост населения составил 476 человек (в январе-марте 2014 года – 536 человек), миграционная убыль была замещена естественным приростом населения на 35,7%).

Основные показатели социально-экономического развития городского округа «Город Чита» за 1 квартал 2015 г.

Численность постоянного населения г. Читы, по оценке, на 01 апреля 2015 года составила 340,3 тыс. человек. При этом за отчетный период наблюдается естественный прирост населения +284 человека, миграционный прирост +89 человек. Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций в январе-марте 2015 составила 95,3 тыс. человек (или 27,9% от общей численности населения города), по сравнению с соответствующим периодом 2014 года она увеличилась на 0,6%. Уровень зарегистрированной безработицы на 01.04.2015 г. составил 1,0%

(по данным ГКУ ЦЗН г. Читы). Величина прожиточного минимума в Забайкальском крае в I квартале 2015 года установлена в среднем на душу населения в размере 10 049,9 рублей, для трудоспособного населения – 10484,64 рубля, пенсионеров – 7 978,82 рубля, детей – 10451,3 рубля. Среднемесячная заработная плата одного работника на крупных и средних предприятиях г. Читы в январе – марте 2015 году по сравнению с аналогичным периодом 2014 года увеличилась на 4,9% и составила 35 486,6 рублей. Наблюдается увеличение объемов отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах на 43,0% к соответствующему периоду прошлого года. Наблюдается сокращение в сопоставимых ценах розничного товарооборота на 6,0%, объема платных услуг, оказываемых населению во всех секторах реализации - на 3,2%, увеличение оборота предприятий общественного питания - на 4,6%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» в январе – марте 2015 года составил 454,5 млн. рублей, что на 50,6% меньше, чем в соответствующем периоде 2014 года.

По данным Статистического регистра хозяйствующих субъектов в г. Чите, общее их количество на 1 апреля 2015 г. составило 9153 единицы, что на 0,9% больше, чем в январе 2015 года. При этом из предприятий российской собственности 86,6% являются предприятиями частной собственности, 7,6% - муниципальной и государственной и 0,7% - предприятиями смешанной формы собственности.

Промышленная деятельность на территории города представлена тремя видами деятельности: «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

Индекс промышленного производства по крупным и средним организациям городского округа «Город Чита» в январе – марте 2015 года составил 100,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе:

- добыча полезных ископаемых – 87,8%;
- обрабатывающие производства – 85,1%;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 108,2%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по основным видам экономической деятельности за 1 квартал 2015 года составил 6 688,1 млн. рублей или 143,0% к уровню прошлого года. В общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по городу наибольший удельный вес – 58,9% занимает «производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе - марте 2015 года составил 454,5 млн. рублей, 49,4% к январю-марту 2014 года.

За 1 квартал 2015 года организациями всех форм собственности и населением построено 55 квартир общей площадью 6 543 кв. метра (25,3% от общего объема введенного жилья в крае). Населением города, за счет собственных и заемных средств, построено 44 жилых дома общей площадью 4 722 кв. метра.

В I квартале 2015 года средняя цена 1 кв. метра общей площади проданных квартир в среднем по Забайкальскому краю на первичном рынке жилья (в домах с черновой отделкой) составила – 54 379,72 рублей, на вторичном – 50 845,99 рублей, что на 11,9% и 0,1% соответственно выше, чем в предыдущем квартале.

Оборот розничной торговли в I квартале 2015 года составил 22561,8 млн. рублей, что в товарной массе на 6,0% меньше, чем в январе – марте 2014 года.

Сохраняется тенденция формирования оборота розничной торговли в основном за счет продажи товаров торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующих товары вне рынка. Их доля в структуре формирования оборота розничной торговли составила 98,2% и 1,8% - за счет продажи товаров на розничных рынках.

Оборот общественного питания в январе - марте 2015 года составил 1344,0 млн. рублей или 104,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2014 года. Основными тенденциями рынка общественного питания в городском округе можно назвать: развитие услуги доставки пищи, улучшение качества и развитие придорожного сервиса, выход международных фаст-фуд брендов и крупных российских федеральных проектов.

В I квартале 2015 года оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 9336,6 млн. рублей (87,6% к уровню прошлого года).

Населению города Читы было оказано платных услуг на 5 897,9 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,2% меньше уровня прошлого года.

Номинальные денежные доходы населения Забайкальского края в январе – марте 2015 года, по предварительным данным, сложились в сумме 65 749,7 млн. рублей, или в расчете на одного жителя в месяц 20 154,1 рублей. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) уменьшились по сравнению с 2014 годом на 2,9%.

Денежные расходы населения Забайкальского края составили 66 529,0 млн. рублей, из них потребительские расходы – 45 596,9 млн. рублей, или 1 3976,7 рубля в расчете на одного человека в месяц.

На покупку товаров населением израсходовано 54,9% от общей суммы доходов, оплату услуг – 13,5%, оплату обязательных платежей и взносов – 13,6%, покупку валюты – 0,9%, сбережений – 17,3%.

Величина прожиточного минимума в Забайкальском крае, зависящая от изменения средних потребительских цен на продукты питания, непродовольственные товары и услуги, входящие в состав потребительской корзины Забайкальского края, в I квартале 2015 года установлена в среднем на душу населения в размере 10 049,9 рублей, для трудоспособного населения – 10 484,64 рублей, пенсионеров – 7 978,82 рублей, детей – 10 451,3 рублей.

Начисленная номинальная средняя заработная плата (без выплат социального характера) по крупным и средним предприятиям г. Читы в январе – марте 2015 года составила 35 486,6 рублей, что на 4,9% выше уровня прошлого года.

Наиболее высокая среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий в I квартале 2015 года сложилась в организациях финансовой деятельности – 65 904,2 рублей, по добыче полезных ископаемых – 61 821,1 рублей., транспорта и связи – 45 897,3 рублей., государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование – 43 139,3 рублей., у работников, занятых в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 38 493,8 рублей, а так же осуществляющих операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг – 36 277,3 руб.

Отношение начисленной среднемесячной заработной платы в январе-марте 2015 года работников крупных и средних предприятий в разрезе видов деятельности к уровню заработной платы в целом по городу составляет: по виду деятельности «строительство» - 82,8%, «обрабатывающие производства» - 90,2%, «здравоохранение и предоставление социальных услуг» – 75,1%, «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования» - 64,4%, «образование» - 70,4%, «гостиницы и рестораны» - 58,1%, «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» – 69,2%, «предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг» - 68,3%, тогда как среднемесячная заработная плата у работников крупных и средних предприятий по следующим видам деятельности выше среднегогородского уровня: финансовая деятельность – 185,7%, «добыча полезных ископаемых» - 174,2%, «транспорт и связь» – 129,3%, «государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование» – 121,6%, «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» – 102,2%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 108,5%.

В целом по сравнению с уровнем 2014 года произошло увеличение среднемесячной заработ-

ной платы работников крупных и средних организаций практически по всем видам экономической деятельности.

В марте 2015 года по отношению к декабрю 2014 года индекс потребительских цен в г. Чите составил 108,0%, на продовольственные товары – 109,4%, непродовольственные товары – 109,3%, платные услуги населению – 103,3%.

В продовольственной группе товаров в марте 2015 года наибольший прирост цен зарегистрирован на некоторые виды плодоовощной продукции: капусту свежую – на 24,9%, свеклу столовую – на 16,0%, помидоры свежие – на 8,4%. Увеличились цены на мясную продукцию: баранину – на 7,1%, говядину – на 3,5%. Отмечается рост цен на молоко сгущенное с сахаром, крупу манную, рыбу мороженую, муку пшеничную, яйцо куриное. Снижение цен зафиксировано на огурцы свежие – на 5,3%, пшено – на 4,8%, сахар – песок – на 1,4%.

В непродовольственной группе товаров наибольший прирост цен в марте 2015 года зарегистрирован на детские товары: коляска для новорожденного подорожала на 9,6%, игрушки мягкие – на 8,9%, ползунки хлопчатобумажные – на 5,0%. Повысились цены на одежду и бытовую химию. Снизились цены на некоторые виды бытовой техники.

Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчины трудоспособного возраста), рассчитанного на месяц по среднероссийским нормам потребления, в марте 2015 года в г. Чите составила 4 228,54 рублей, по сравнению с предыдущем месяцем она увеличилась на 1,8%.

За I квартал 2015 год объем инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности по крупным и средним организациям за счет всех источников финансирования составил 625,2 млн. рублей, что в действующих ценах на 38,7% ниже уровня 2014 года. Большая часть инвестиций – 41,6 % от общего объема инвестиций осуществлена организациями по виду деятельности «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг», 12,2%- транспорт и связь, 11,5%- «производство и распределение электроэнергии, газа и воды», 9,6% - «государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование», 9,0% – «строительство».

Источниками финансирования инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям являлись – 42,8% собственных средств и 57,2% привлеченных средств.

Значительная часть – 40,9% инвестиционных вложений направлено на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, 29,8% - на приобретение жилищ, 23,9% - в здания и сооружения.

Таблица 11.2.

Основные показатели социально-экономического положения городского округа «Город Чита»

Показатели	Единица измерения	Январь – март 2015 г.	% в АППГ
Оборот крупных и средних организаций города	млн. руб.	20516,5	113,7 ¹
I. Промышленные виды деятельности			
1. Индекс промышленного производства по крупным и средним предприятиям	%	x	100,6 ²
в том числе по видам экономической деятельности:			
Добыча полезных ископаемых	%	x	87,8 ³
Обрабатывающие производства	%	x	85,1 ³
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	%	x	108,2 ³
2. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг в фактических ценах - всего	млн. руб.	6688,1	143,0 ²
в том числе по видам экономической деятельности:			
Добыча полезных ископаемых	млн. руб.	1,1	75,7 ²
Обрабатывающие производства	млн. руб.	2741,1	286,1 ²
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	млн. руб.	3945,9	108,0 ²
II. Строительство			
1. Ввод в эксплуатацию жилых домов	тыс. кв. м общей площади	6,5	60,0
III. Транспорт			
1. Перевезено пассажиров муниципальным транспортом - всего	млн. чел.	4,8	90,6
в том числе:			
- троллейбусами	млн. чел.	4,6	94,6
- автобусами	млн. чел.	0,2	49,2
2. Перевезено пассажиров автобусами физических лиц, привлеченными на маршруты общего пользования	млн. чел.	9,1	106,5
IV. Рынки товаров и услуг			
1. Оборот розничной торговли в фактических ценах	млн. руб.	22561,8	112,3 ²
Индекс физического объема	%	94,0 ³	x
2. Оборот общественного питания в фактических ценах	млн. руб.	1344,0	116,5 ²
Индекс физического объема	%	104,6 ³	x
3. Объем платных услуг населению в фактических ценах	млн. руб.	5897,9	102,4 ²
Индекс физического объема	%	96,8 ³	x
V. Малое предпринимательство			
1. Количество малых предприятий (без учета микропредприятий)	ед.	451	93,4
2. Численность работающих в них	чел.	14087	93,4
3. Оборот предприятий и организаций	млн. руб.	5922,6	94,5
VI. Занятость населения			
1. Среднесписочная численность работников на крупных и средних организациях	тыс. чел.	95,3	100,6
2. Среднемесячная заработная плата работников по крупным и средним организациям	руб.	35486,6	104,9
3. Обратилось в центр занятости по вопросу трудоустройства (на конец периода)	чел.	1478	104,6
4. Численность безработных, трудоустроенных в марте	чел.	113	88,9
5. Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	чел.	1661	103,7
6. Уровень безработицы	%	1,0	x
VII. Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину для мужчины трудоспособного возраста (на конец периода)	руб.	4228,54	122,6
VIII. Сводный индекс потребительских цен (март к декабрю предыдущего года)	%	108,0	x
в том числе:	%	109,4	x
- продовольственные товары	%	109,3	x
- непродовольственные товары	%	103,3	x
- платные услуги	%	103,3	x
IX. Прожиточный минимум (среднедушевой, за I кв. 2015 года)	руб.	10049,9	125,6
X. Доходы бюджета города			
1. Всего доходов бюджета,	млн. руб.	970,1	94,9
2. Структура доходов:			
- налоговые и неналоговые доходы	%	54,6	x
- безвозмездные поступления	%	45,4	x
XI. Криминогенная обстановка			
1. Общее число зарегистрированных преступлений	кол-во	3150	88,4
2. Раскрываемость преступлений	%	37,1	x

¹ Темпы роста исчислены в действующих ценах

² Темпы роста исчислены в сопоставимых ценах

Вывод по разделу 11.1.:

Существующая политическая и экономическая ситуация в России и Забайкальском крае в целом остается относительно стабильной, в отдельных отраслях наблюдается стагнация, существуют риски ухудшения экономической ситуации в стране и крае под воздействием внешних факторов, снижения ликвидности в финансовой сфере, что в свою очередь может привести к увеличению финансовых и экономических рисков для инвесторов, снижению спроса на объекты коммерческой недвижимости, снижению уровней доходности инвестиционных проектов в сфере производства и строительства.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости – производственно-складская недвижимость в городе Чита.

С целью выявления влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, был выполнен анализ рынка производственно-складской недвижимости.

11.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставках доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

Рынок производственно-складской недвижимости

Забайкальский край – один из уникальных регионов Российской Федерации по своему ресурсному потенциалу, выгодной транспортной схеме, интегрированный в мировую систему коммуникаций, исключительно ценными рекреационными ресурсами, емкому и свободному, пока еще, от жесткой конкуренции рынку товаров и услуг.

Забайкальский край имеет целый ряд экономических и географических преимуществ. Запасы урана, которые здесь сосредоточены, – практически все российские запасы здесь, 94%, – это ресурсная база атомной промышленности страны. Регион занимает также ведущее положение по отдельным видам полезных ископаемых, которые стратегически важны для страны: молибден, медь, вольфрам и некоторые другие.

Инвестиционная привлекательность Забайкальского края

Инвестиционная привлекательность Забайкальского края по сравнению с другими регио-

нами Сибирского федерального округа и Российской Федерации определяется наличием ряда конкурентных преимуществ.

К числу наиболее сильных конкурентных преимуществ относятся значительные запасы минерально-сырьевых ресурсов, а также его благоприятное географическое положение по отношению к внешнеторговым выходам Российской Федерации, что обуславливает наиболее оптимальный вариант вовлечения региона в мировое хозяйство, в частности, в экономическое сотрудничество со странами Азиатско-Тихоокеанского региона.

Забайкальский край, как субъект нового качественного уровня, по сравнению с другими регионами Сибирского федерального округа и Российской Федерации имеет огромный потенциал для реализации крупных инвестиционных проектов, прежде всего, по освоению природно-минеральных ресурсов, сельского хозяйства, инфраструктурного и другого развития.

Однако наибольшие конкурентные преимущества Забайкальский край имеет как регион с мощным потенциалом развития приграничных торгово-экономических отношений, прежде всего, с КНР и другими государствами Юго-Восточной Азии. Этому способствуют выгодное геоэкономическое положение края, прохождение через его территорию стратегических железнодорожных и автомобильных магистралей, наличие свободных трудо-, энерго- и земельресурсов.

Непосредственное соседство с КНР, одной из самых крупных и быстрорастущих экономик мира, и наличие развитого транзитно-транспортного ресурса делают край территорией, чрезвычайно интересной для размещения здесь бизнеса, связанного с инвестиционными внешнеэкономическими и внешнеторговыми отношениями: предприятий по промышленной сборке различного рода товаров, востребованных российским рынком, современных строительных материалов, техники и оборудования, осуществляемой на основе иностранных и частично отечественных комплектующих и материалов; глубокой экспорто-ориентированной переработки древесины и использования ее побочных продуктов; логистического бизнеса; проектов по приграничному, международному туризму, в том числе игровых, торговых и иных зон; других видов деятельности.

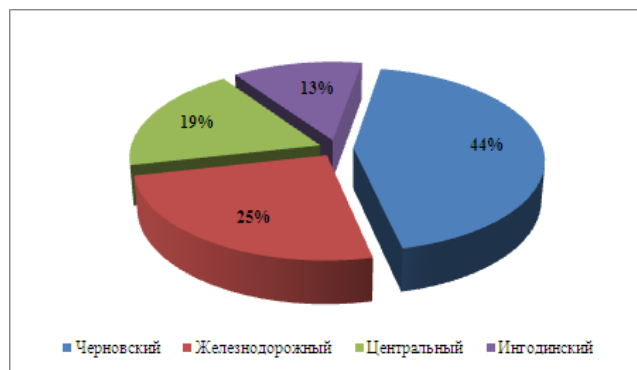
Рынок производственно-складской недвижимости Забайкалья характеризуется исключительно небольшим числом предложений объектов производственно-складского назначения. Основной массив предложений к продаже объектов производственно-складского назначения сосредоточен в краевом центре Забайкальского края в городе Чите.

В краевом центре образованы ярко выраженные промышленные зоны: район ГРЭС (ТЭЦ, станкостроительный завод, автосборочный завод); район КСК (Дуговой проезд и прилегающий район к территории бывшего камвольно-суконного комбината), район школы №17 (на всем протяжении

ул. Трактовая и улиц примыкающих в данном районе к ж/д путям); район ст. Чита-1 (Магистральный, Соцгород, нефтебаза, ул. Малая); район Большого острова (ул. Лазо, Промышленная), район силикатного завода (ул. Казачья, Агинский тракт, п. Антипиha).

Рисунок 11.1.

Структура предложения объектов производственно-складского назначения по районам города Чита



На рынке объектов недвижимости производственно-складского назначения спросом в настоящее время пользуются небольшие помещения, пригодные для организации мелкого производства: автосервис, производство металлоконструкций (двери, ограды, решетки); столярное производство; производство пищевой продукции (мини-пекарни, колбасные цеха, копчение рыбопродукции и т.д. Металлоемкие производства носят индивидуальный характер и значительно зависят от количества и объема реальных заказов, что в конечном счете сказывается на ценовом сегменте объектов недвижимости, эксплуатируемых данными предприятиями.

Рынок производственно-складских объектов в Чите, пока нельзя считать сложившимся и развитым. Анализ цен предложений к продаже объектов производственно-складской недвижимости показывает, что их рыночная стоимость колеблется в широком диапазоне от 3 200 руб. за кв. м до 35 000 руб. за кв. м.

Большинство объектов производственно-складского назначения, предлагаемых к продаже – это помещения малых форматов (70% от общего объема предложения). Продажа крупных производственно-складских объектов практически не встречается.

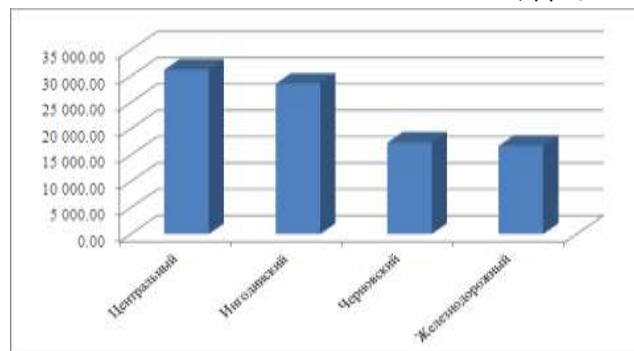
По данным мониторинга рынка производственно-складских площадей, предложенных к продаже в общедоступных источниках информации за 2015 год наибольшая средняя цена предложения к продаже установилась в Центральном районе и составила 28 00 руб. за кв. м, при диапазоне предложений от 18 000 руб. за кв. м до 35 000, это обусловлено ограниченным количеством предложений в высоком ценовом сегменте.

Наибольшее количество предложений по продаже объектов производственно-складского

назначения сосредоточено в Черновском и Железнодорожном районах, предложение представлено во всех ценовых сегментах, что снижает средний показатель рыночной цены предложения по рынку объектов производственно-складского назначения данных районов, средняя цена предложения в районах Черновский и Железнодорожный практически равная – 17 350 руб. за кв. м и 16 750 руб. за кв. м, соответственно.

Рисунок 11.2.

Средняя рыночная цена предложения по районам г. Читы, руб./кв. м



Средняя арендная ставка предложения объектов производственно-складского назначения в аренду в 2015 году составила 250 руб. за кв. м в месяц. При этом подавляющее большинство предложений производственно-складских площадей в аренду – отапливаемые помещения (60%), средние арендные ставки для таких объектов на 40% выше, чем для неотапливаемых.

Величина эксплуатационных расходов составляет в среднем 15-20% от ставки аренды или от 300 до 700 руб./кв. м в зависимости от класса и состояния объекта недвижимости.

Доля вакантных помещений производственно-складского назначения составляет 10-20%.

Доходность инвестиций в объекты производственно-складского назначения на этапе эксплуатации оценивается в 10-13% годовых.

В результате анализа рынка, обнаружены предложения по продажам производственно-складской недвижимости в Центральном районе города Чита. Выборка предложений приведена в Таблице 11.3.

В результате анализа рынка, обнаружены предложения по сдаче в аренду производственно-складской недвижимости в Центральном районе города Чита. Выборка предложений приведена в Таблице 11.4.

Таблица 11.3.

Предложения по продаже производственно-складской недвижимости в Центральном районе города Чита

№ п/п	Город	Дата предложения	Улица	Площадь, кв. м	Тип объекта	Цена, руб.	Цена руб./кв. м	Назначение	Коммуникации	Состояние	Источник
1	Чита	Июнь 2015	Нерчинская 2А	545	ОСЗ	18 000 000	33 028	СТО, торг, ПСН	эл-во, вода, тепло	хорошее	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_545_m_547010414
2	Чита	Июнь 2015	Геодзическая, 18	915,8	ОСЗ	28 000 000	30 574	производство	эл-во, вода, тепло	хорошее	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1000_m_610761224
3	Чита	Июнь 2015	Верхоленская, 4	247	помещение	7 000 000	28 340	склад	эл-во, вода, тепло	хорошее	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_247_m_419087006
4	Чита	Июнь 2015	Тимирязева, 25	1580	ОСЗ	36 866 140	23 333	производство	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-103872947
5	Чита	Июнь 2015	Красной звезды, 51А	92	помещение, цоколь	3 200 000	34 783	склад, ПСН	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-48577533
6	Чита	Июнь 2015	Тимирязева, 25	1800	ОСЗ	34 000 000	18 889	офис, пр-во, склад	эл-во	хорошее	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1800_m_546663404
7	Чита	Июнь 2015	Амурская, 52а	300	помещение	10 000 000	33 333	производство	эл-во, вода, тепло	удовлетворительное	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_587498365
8	Чита	Июнь 2015	Ковыльная, 37	3200	ОСЗ	65 000 000	20 313	СТО, торг, ПСН	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-103884012
9	Чита	Июнь 2015	Кирова 51А	1111,4	ОСЗ	32 700 000	29 422	база	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-103644581
10	Чита	Июнь 2015	Ломоносова, 23, корп. 1	550	база	10 000 000	18 182	база	эл-во	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-88329479
11	Чита	Июнь 2015	Шилова, 29	245	ОСЗ	7 300 000	29 796	СТО, торговля, офис	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-75555442
12	Чита	Июнь 2015	Солдатский туп.	1000	помещение	26 000 000	26 000	СТО, производство	эл-во, вода, тепло	н/д	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1020_m_523252420

Таблица 11.4.

Предложения по сдаче в аренду производственно-складской недвижимости в Центральном районе города Чита

№ п/п	Город	Дата предложения	Улица	Площадь, кв. м	Тип объекта	Коммуналка	Ставка руб./кв. м	Назначение	Коммуникации	Состояние	Источник
1	Чита	Июнь 2015	Красной звезды 17	300	помещение	не входит	4 200	СТО	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayan_edvizhimost-v-arendu-chita-89886339
2	Чита	Июнь 2015	Кадалинский пр-д, 10	100-1500	помещение	не входит	1 560	производство	эл-во, вода, тепло	удовлетворительное	http://www.domofond.ru/kommercheskayan_edvizhimost-v-arendu-chita-111231997
3	Чита	Июнь 2015	Инструментальная, д. 5	136	помещение	не входит	2 647	СТО, производство	эл-во, вода, тепло	удовлетворительное	http://www.domofond.ru/kommercheskayan_edvizhimost-v-arendu-chita-108181120
4	Чита	Июнь 2015	Экспедиционный туп	130	помещение	не входит	1 846	СТО, производство	эл-во, вода, тепло	требуется ремонт	http://www.domofond.ru/kommercheskayan_edvizhimost-v-arendu-chita-59479466
5	Чита	Июнь 2015	Тимирязева, 25	90	помещение	не входит	3 600	склад	эл-во, вода, тепло	удовлетворительное	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/teploe_skladskoe_pomeschenie_35_m_470666063
6	Чита	Июнь 2015	Красной звезды, 19	367	помещение	не входит	3 600	склад	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayan_edvizhimost-v-arendu-chita-90280877
7	Чита	Июнь 2015	Красной звезды, 19	756	помещение	не входит	3 600	склад	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayan_edvizhimost-v-arendu-chita-103957204

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Сегодня на рынке производственно-складской недвижимости основным ценообразующим фактором является местоположение объекта относительно районов города. К фактору местоположение, влияющим на стоимость объекта недвижимости, относятся: степень развития инженерной и транспортной инфраструктуры, близость к дополнительным энергетическим мощностям и т. д.

Подъездные пути и наличие парковки. Данный фактор учитывает использование объекта с максимальной возможностью привлечения потенциальных клиентов. Для объектов производственно-складского назначения необходимым является не только наличие автомобильных подъездных путей, но и железнодорожные пути.

Отделка помещений. Фактор, непосредственно влияющий на степень изнашиваемости объекта во времени и визуальное восприятие. Правильно выполненная внешняя и внутренняя отделка помещений способствует защите основных конструкций от влияний природных и антропогенных факторов, увеличивающих физический и экономический срок жизни объекта недвижимости.

Наличие инженерных коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта.

Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и центральное отопление.

Площадь здания (помещения). Цена продажи 1 кв. м также зависит от площади объекта. Чаще всего средняя цена 1 кв. м снижается при увеличении площади помещений.

Площадь земельного участка. Наличие большой площади избыточного земельного участка влияет на стоимость объекта в целом. Так как наличие избыточного земельного участка дает возможность организовать парковку, дает возможность подъезда и маневра большегрузного транспорта.

В связи с небольшим объемом предложения производственно-складской недвижимости в городе Чита выявить расчетным путем достоверные закономерности влияния ценообразующих факторов на стоимость не представляется возможным. С целью определения степени влияния и значений ценообразующих факторов на стоимость было проведено интервьюирование специалистов агентств недвижимости, работающих в городе Чита по направлению коммерческая недвижимость. Результаты приведены в Таблице 11.5.

Таблица 11.5.
Результаты интервьюирования

Вопрос	«SK Realt» 8 (914) 477-97-97 Татьяна Специалист по городской недвижимости. Стаж 7 лет	"Забайкальская недвижимость+" 8-914-808-51-71 Андрей Ведущий специалист по оценке имущества Стаж - 3 года	РИО 8 914 484 97 70 Роман Специалист по недвижимости Стаж 5 лет	Миэль-Чита Максим +7 (3022) 355-356 Ведущий специалист Стаж - 10 лет
На сколько отличается цена сделки от цены предложения для производственно-складской недвижимости	5-10%	7-15%	5-20%	0-15%
На сколько отличается цена производственно-складской недвижимости площадью до 300 кв.м и свыше 300 кв.м	5-7%	10-15%	10-15%	10-15%
На сколько в производственных объектах/комплексах цена административных помещений выше производственно-складских	70-100%	50-100%	40-80%	60-75%
На сколько цена неотапливаемых производственно-складских помещений ниже аналогичных отапливаемых	30%	20%	20-40%	20-30%
На сколько цена производственно-складской недвижимости в хорошем состоянии отличается от удовлетворительного (рабочего) состояния	15-20%	20-25%	20%	15-25%
На сколько цена производственно-складской недвижимости в удовлетворительном (рабочем) состоянии отличается от требующей капитального ремонта (аварийное состояние)	30%	20-30%	20%	25-30%
Есть ли отличие в цене деревянных и капитальных (ж.б/кирпич) зданий административного назначения	0	40%	30%	25-35%
На сколько цена производственно-складской недвижимости отличается от металлических ангаров	30%	20%	10%	15-20%
На сколько отличается первоначальная ставка аренды (предложение) от фактической (сделки)	5-10%	7-15%	5-20%	0-15%

Вопрос	«SK Realt» 8 (914) 477-97-97 Татьяна Специалист по городской недвижимости. Стаж 7 лет	"Забайкальская недвижимость+" 8-914-808-51-71 Андрей Ведущий специалист по оценке имущества Стаж - 3 года	РИО 8 914 484 97 70 Роман Специалист по недвижимости Стаж 5 лет	Миэль-Чита Максим +7 (3022) 355-356 Ведущий специалист Стаж - 10 лет
На сколько отличается ставка аренды для производственно-складской недвижимости площадью до 300 кв.м и свыше 300 кв.м	5-7%	10-15%	10-15%	10-15%
На сколько в производственных объектах/комплексах ставка аренды административных помещений выше производственно-складских	70-80%	60-80%	50-60%	60-75%
На сколько ставка аренды неотапливаемых производственно-складских помещений ниже аналогичных отапливаемых	30%	20%	20-40%	20-30%
На сколько ставка аренды для производственно-складской недвижимости в хорошем состоянии отличается от удовлетворительного (рабочего) состояния	15-20%	20-25%	20%	15-25%
На сколько ставка аренды для производственно-складской недвижимости в удовлетворительном (рабочем) состоянии отличается от требующей капитального ремонта (аварийное состояние)	30%	20-30%	20%	25-30%
Есть ли отличие в ставке аренды деревянных и капитальных (ж.б/кирпич) зданий административного назначения	10-20%	40%	30%	20-30%
На сколько ставка аренды производственно-складской недвижимости отличается от металлических ангаров	20%	15-20%	10%	10-20%

Основные выводы

1. Рынок производственно-складской недвижимости Забайкалья характеризуется исключительно небольшим числом предложений объектов производственно-складского назначения.
2. Основной массив предложений к продаже объектов производственно-складского назначения сосредоточен в краевом центре Забайкальского края в городе Чите.
3. Анализ цен предложений к продаже объектов производственно-складской недвижимости показывает, что их рыночная стоимость колеблется в широком диапазоне от 3 200 руб. за кв. м до 35 000 руб. за кв. м.
4. Средняя цена предложения к продаже установилась в Центральном районе и составила 28 00 руб. за кв. м, при диапазоне предложений от 18 000 руб. за кв. м до 35 000 руб./кв. м.
5. Средняя арендная ставка предложения объектов производственно-складского назначения в аренду в 2015 году составила 250 руб. за кв. м в месяц. При этом подавляющее большинство предложений производственно-складских площадей в аренду – отапливаемые помещения (60%), средние арендные ставки для таких объектов на 40% выше, чем для неотапливаемых.
6. На рынке объектов недвижимости производственно-складского назначения спросом в настоящее время пользуются не-

большие помещения, пригодные для организации мелкого производства. Наиболее востребованным у потребителей данного сегмента рынка коммерческой недвижимости являются Черновский и Железнодорожный районы города, обладающие достаточно благоприятной транспортной логистикой и развитой инженерной инфраструктурой.

7. Величина эксплуатационных расходов составляет в среднем 15-20% от ставки аренды или от 300 до 700 руб./кв. м в зависимости от класса и состояния объекта недвижимости.
8. Доля вакантных помещений производственно-складского назначения составляет 10-20%.
9. Доходность инвестиций в объекты производственно-складского назначения на этапе эксплуатации оценивается в 10-13% годовых.

Приведенный анализ рынка недвижимости базировался на материалах Министерства экономического развития РФ (www.economy.gov.ru), администрации города Чита (www.admin.chita.ru), агентств недвижимости «SK Realt» (www.sk-realt.ru), «Забайкальская недвижимость+».

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

1. Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, положениями об исторических зонах и т.д.
2. Физическая осуществимость: рассмотрение физически осуществимых в данной местности способов использования.
3. Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный доход.

Для всех видов недвижимости существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то наиболее эффективным вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассмотреть два варианта состояния объекта:

- анализ земельного участка как свободного (условно свободного);
- анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

Согласно выписки из ЕГРП №75/001/005/2015-487 от 02.02.2015 г. земельный участок по адресу: Россия, Читинская область, г. Чита, Центральный административный

район. Ул. Геодезическая, участок №21 имеет кадастровый номер 75:32:030632:18, общая площадь 19 030 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, назначение – для обслуживания и использования нежилых зданий производственной базы. Земельный участок принадлежит на праве собственности Российской Федерации (запись о регистрации №75-75-01/126/2007-096 от 30.10.2007 г.). Иные правообладатели, ограничения (обременения) права и правопритязания отсутствуют. Сведения о границах земельного участка на Публичной кадастровой карте отсутствуют. На земельном участке имеются здания, строения и сооружения не входящие в состав объекта оценки.

Таким образом, собственник объекта оценки в соответствии со ст. 271 Гражданского кодекса РФ и ст. 35 Земельного кодекса РФ имеет право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования.

Для целей настоящей оценки необходимая для использования зданий и сооружений часть земельного участка ограничивается пятном застройки.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного)

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки (объектом оценки являются здания и строения, расположенные на земельном участке принадлежащем Российской Федерации, земельные правоотношения собственником зданий и строений не оформлены, кроме того на земельном участке имеются здания, строения и сооружения не входящие в состав объекта оценки), Оценщик рассматривает объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки. Следовательно, оптимальное использование земельного участка как неосвоенного не рассматривается в настоящем исследовании. Согласно п. 16 ФСО 7 «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями

Законодательно разрешенное использование

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Земельный участок предназначен для обслуживания и использования нежилых зданий производственной базы.

Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушал бы существующий вариант использования объекта.

Помимо существующего использования согласно ст. 35 Градостроительного кодекса РФ в состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Таким образом, возможным разрешенным альтернативным использованием является размещение объектов оптовой торговли, бытовых и административных помещений в составе производственных зон.

Физически возможные варианты использования

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Проведенное исследование показало, что оцениваемые объекты физически пригодны для размещения помещений производственного и складского назначения, т.е. существующего использования объекта.

Размещение объектов торгового, административного и иного коммерческого и общественного назначения невозможно без внесения значительных изменений в конструкции зданий и строений (с учетом физического состояния зданий и строений повлечет реконструкцию или снос с последующим новым строительством). Учитывая небольшие площади земельных участков под существующей застройкой 200-500 кв.м, новое строительство зданий физически возможно в габаритах существующих зданий и строений.

Финансовая осуществимость

Расположение объектов на территории производственной базы и преобладающее окружение в виде гаражных кооперативов позволяет оценить возможные альтернативные варианты: административное, торговое, общественно-деловое как финансово нецелесообразное.

Максимальная эффективность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективным использованием объекта оценки является существующее.

Таким образом, для дальнейших расчетов наиболее эффективное использование объекта оценки определено как текущее.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком Договора об оценке, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

13.1. Методология оценки объектов недвижимого имущества

Подходы к оценке:

1. **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;
2. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
3. **Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем стоимость воссозда-

ния объекта оценки, имеющего полезность, одинаковую с рассматриваемым объектом оценки (принцип полезности).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствии с ст. 24 ФСО-7 Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 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.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем цена другого объекта, аналогичного оцениваемому (принцип замещения).

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

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В соответствии со ст. 22 ФСО-1, применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога

по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость ожидаемых будущих доходов от его использования и/или будущей продажи (*принцип ожидания*).

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

В соответствии со ст. 23 ФСО-7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

13.2. Используемая терминология

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Обеспеченность коммунальными услугами – означает, что объект оценки обеспечен электричеством, теплоснабжением, горячей и холодной водой, водоотведением.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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.

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.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Эксплуатационные расходы – расходы, необходимые для поддержания работоспособного состояния основных средств в течение всего намеченного срока службы. Применительно к объектам недвижимого имущества в состав эксплуатационных расходов включаются: налог на недвижимость, страхование недвижимости, коммунальные платежи, расходы на управление и т.д.

Оценщиками в данной работе использовались и другие термины и определения.

13.3. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

13.3.1. Особенности применения методов сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества

В целях настоящей оценки в рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж. Основывается на принципе замещения и имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по полезности объект. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимого имущества, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- а. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- б. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- в. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- г. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- е. расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с недвижимым имуществом.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние

объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с недвижимым имуществом.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- ✓ прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- ✓ прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- ✓ корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости недвижимого имущества;
- ✓ определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- ✓ экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

13.3.2. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности. К сожалению, специфика российского рынка недвижимости такова, что информация по уже совершенным сделкам купли-продажи недвижимости является очень скудной или, чаще

всего, закрытой, либо высока вероятность ее недостоверности.

Подавляющее большинство российских оценщиков ориентируются на цены предложения объектов, выставленных на продажу, цена которых рассматривается как верхний предел, т.к. отражает точку зрения лишь одной заинтересованной стороны – продавца.

Использование указанного вида цен связано с тем, что в силу ряда обстоятельств (отсутствие бирж по продаже большого количества объектов недвижимости, фиксация сделок с недвижимостью, как правило, по ценам БТИ) в Российской Федерации отсутствует достаточно полная информация о реальных ценах сделок с объектами недвижимости. Поэтому цены предложения более адекватно соответствуют рыночным условиям совершения сделок, нежели официально зарегистрированная информация о состоявшихся сделках купли-продажи.

На этапе сбора исходной информации Оценщиком были проанализированы предложения по продаже недвижимого имущества.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по недвижимому имуществу из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: ЦИАН (www.cian.ru), Домофонд (www.domofond.ru), «Недвижимость&Цены» (<http://realty.dmir.ru>), АВИТО (www.avito.ru), АН РИО (<http://chita-rio.ru/>), АН Миэль-Чита (<http://chita.miel.ru/>), АН Заайкальча недвижимость+ (<http://забнедвижимость.рф>). Основным правилом выбора аналогов было выбор производственно-складской недвижимости в Центральном районе города Чита, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

Объект оценки представляет 7 зданий / строений, расположенных по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21.

В рамках анализа рынка была сформирована выборка цен предложения на объекты недвижимого имущества производственно-складского назначения расположенных в Центральном районе города Чита, которая представлена в Таблице 11.3.

Анализ информации по отобранным объектам показал, что наиболее сопоставимыми по местоположению (удаленность не более 1,8 км от объекта оценки) являются объекты, расположенные по адресам: Геодезическая, 18; Тимирязева, 25; Красной звезды, 51А; Ковыльная, 37; Шилова, 29.

Таким образом, в результате проведенного анализа были отобраны 5 наиболее сопоставимых аналога к оцениваемым объектам недвижимого имущества (Таблица. 13.1.).

Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки приведена на Рисунке 13.1.

В приложении 17.2. к Отчету приложены скрин-шоты объявлений с предложением о продаже используемых объектов-аналогов с указанием полной ссылки на источник информации. Информация в Таблице 13.1. может отличаться от приложенных объявлений, как в характеристиках объектов, так и в их стоимости, т.к. все объявления были прозвонены и информация была уточнена на дату оценки. Т.е. информация в Таблице 13.1. более актуальна на дату проведения оценки.

Рисунок 13.1.

Карта расположения объектов

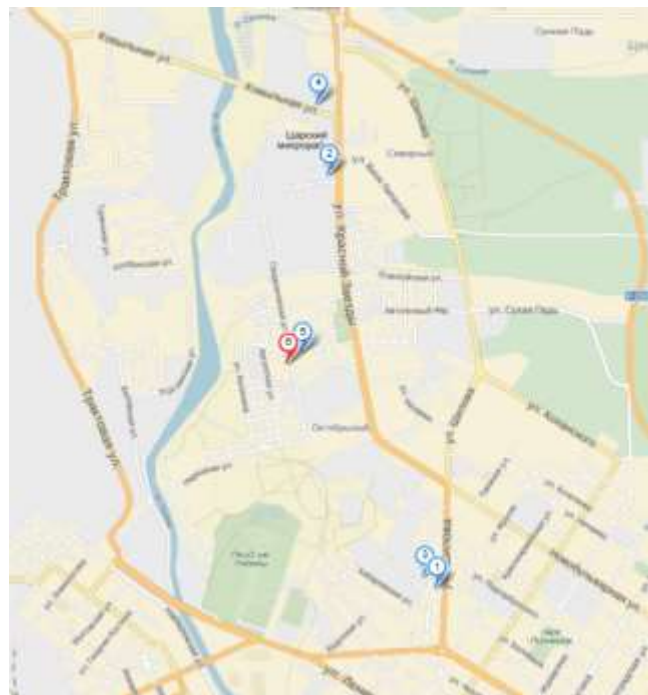


Таблица 13.1.
Описание объектов аналогов

№ п/п	Дата предложения	Улица	Площадь, кв. м	Тип объекта	Тип здания	Цена, руб.	Цена руб./кв. м	Объем передаваемых прав	Условия продажи	Назначение	Коммуникации	Состояние	Источник
1	Июнь 2015	Шилова, 29	245	ОСЗ	Капитальное, кирпич/бетон	7 300 000	29 796	Собственность	Рыночные	СТО, торговля, офис	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-75555442
2	Июнь 2015	Красной звезды, 51А	92	помещение	Капитальное, кирпич/бетон	3 200 000	34 783	Собственность	Рыночные	склад, ПСН	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-48577533
3	Июнь 2015	Тимирязева, 25	1580	ОСЗ	Капитальное, кирпич/бетон	36 866 140	23 333	Собственность	Рыночные	производство	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-103872947
4	Июнь 2015	Ковыльная, 37	3200	ОСЗ	Капитальное, кирпич/бетон	65 000 000	20 313	Собственность	Рыночные	СТО, торг, ПСН	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-103884012
5	Июнь 2015	Геодезическая, 18	915,8	ОСЗ	Капитальное, кирпич/бетон	28 000 000	30 574	Собственность	Рыночные	производство	эл-во, вода, тепло	хорошее	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1000_m_610761224

Выбор единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости, предлагаемой к продаже, цена определяется в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Анализ различий по элементам сравнения

Анализ объекта оценки и объектов аналогов показал наличие различий по следующим элементам сравнения:

1. снижение цены в процессе торгов (корректировка на торг);
2. назначение;
3. конструктивное исполнение;
4. площадь;
5. состав инженерных систем;
6. состояние зданий/сооружений/ помещений;

По следующим элементам сравнения отличий не выявлено:

1. объем передаваемых прав. Права, учитываемые при проведении оценки - право собственности. Объем передаваемых прав у объектов-аналогов - собственность;
2. условия продажи – рыночные;
3. условия финансирования – типичные рыночные;
4. обременения и ограничения в использовании – отсутствуют;
5. условия рынка – предложение о продаже объектов-аналогов актуально на дату оценки;
6. местоположение. Объекты-аналоги, как и объект оценки расположены в Центральном районе города Читы. Удаленность объектов аналогов от объекта оценки не превышает 1,8 км. Объекты-аналоги расположены в зонах с преимущественно производственной застройкой с сопоставимой транспортной доступностью и инфраструктурой.
7. избыточная площадь земельного участка отсутствует;
8. наличие арендаторов с долгосрочными договорами аренды – отсутствуют;
9. иные характеристики, влияющие на стоимость – отсутствуют.

Обоснование корректировок

1. Снижение цены в процессе торгов (корректировка на торг).

Все отобранные объекты были предложены к продаже на рынке недвижимости. В процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда. Ко всем объектам-аналогам была применена скидка -8%. Величина скидки на

торг определена на основании результатов исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 6.1.1) и опросов специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5. Отчета) для низкокласных производственно-складских объектов.

2. Назначение.

Все объекты, входящие в состав объекта оценки, за исключением Здания штаба КПП (стр. 1), как и объекты аналоги, являются производственно-складскими зданиями и строениями. Здание штаба КПП имеет административно-бытовое назначение. Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.1.2) отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части низкокласного производственно-складского объекта составляет 1,66. Данная величина соответствует рыночному диапазону, полученному в результате анализа рынка и опросов специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5 Отчета). Таким образом, значение корректировки на назначение для Здания штаба КПП (стр. 1) составило + 66%.

3. Конструктивное исполнение.

Все объекты, входящие в состав объекта оценки, за исключением Здания штаба КПП (стр. 1) и склада (стр.5), как и объекты-аналоги, являются капитальными зданиями и строениями с конструктивными системами класса КС-1. Здание штаба КПП деревянное из непрофилированного бруса. Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.1.2) отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта в составе низкокласного производственно-складского объекта составляет 0,71. Здание склада (стр.5) ангар с исполнением большей части конструкций из профилированного металлического листа. Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.1.2) отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта в составе низкокласного производственно-складского объекта составляет 0,83. Данные величины соответствуют рыночному диапазону, полученному в результате анализа рынка и опросов специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5. Отчета). Таким образом,

значение корректировки на конструктивное исполнение для Здания штаба КПП (стр. 1) составило - 29%, для склада (стр. 5) – 17%.

4. Площадь.

Корректировка на площадь производится в тех случаях, когда на определенном сегменте рынка наблюдается «эффект масштаба»: при прочих равных условиях, у объектов, имеющих большую площадь, единица площади стоит меньше, чем у небольших по площади объектов. Это связано с тем, что при увеличении площади, а следовательно, и стоимости объектов недвижимого имущества, сокращается платежеспособный спрос на них.

Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.1.1) выявлена следующая зависимость цены от площади:

Таблица 13.2.
Размер корректировки на площадь

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь	<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

Данные величины соответствуют рыночному диапазону, полученному в результате анализа рынка и опроса специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5 Отчета).

5. Состав инженерных систем.

Все объекты, входящие в состав объекта оценки, за исключением Здания по ремонту техники (д. 21) и склада (стр. 5), как и объекты-аналоги, обеспечены необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. Здание по ремонту техники и склад оснащены электричеством, другие инженерные системы отсутствуют. Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014г. Таблица 9.1.2) отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта в составе низкокласного производственно-складского объекта составляет 0,74. Данная величина соответствует рыночному диапазону, полученному в результате анализа рынка и опросов специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5. Отчета). Таким образом, значение корректировки на состав инженерных систем для Здания по ремонту техники (д. 21) и склада (стр. 5) составило - 26%.

6. Состояние зданий/сооружений/ помещений.

Все объекты аналоги находятся в хорошем состоянии. Объекты, входящие в состав объекта оценки находятся в неудовлетворительном (д. 21, стр. 1), удовлетворительном (стр. 2, стр.3, стр. 5) и хорошем состоянии (стр. 4, стр. 6).

Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.1.2) отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии в составе низкокласного производственно-складского объекта составляет 0,80. Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии в составе низкокласного производственно-складского объекта составляет 0,74. Данные величины соответствуют рыночному диапазону, полученному в результате анализа рынка и опросов специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5. Отчета). Таким образом, значение корректировки на состояние составляет:

0% - для объектов в хорошем состоянии;
- 20% для объектов в удовлетворительном состоянии;
- 41% (0,8*0,74 -1) для объектов в неудовлетворительном состоянии.

Согласование результатов корректировки

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки. В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть сумму абсолютных значений корректировок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило: чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки по формуле:

$$K = \frac{1/|S_{1..n}| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S1..n – сумма значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма значений корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма значений корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма значений корректировок n-го аналога;

1/Sn – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в Таблице 13.3.

Таблица 13.3.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. Здание по ремонту техники (д. 21).

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, д. 21	Шилова, 29	Красной звезды, 51А	Тимирязева, 25	Ковыльная, 37	Геодезическая, 18
Площадь, кв. м	327,60	245,00	92,00	1 580,00	3 200,00	915,80
Цена предложения, руб.		7 300 000,00	3 200 000,00	36 866 140,00	65 000 000,00	28 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м		29 795,92	34 782,61	23 333,00	20 312,50	30 574,36
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1,5	1,4	1,5	1,8	0,2
Наличие коммуникаций	Электричество	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Здание по ремонту техники, не эксплуатируется	СТО, торговля, офис	склад, ПСН	производство	СТО, торг, ПСН	производство
Конструктивные элементы, состояние	Кирпич, металлоконструкции, не удовлетворительное	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		-12%	-14%	10%	10%	0%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на различие в инженерных системах		-26%	-26%	-26%	-26%	-26%
Корректировка на состояние		-41%	-41%	-41%	-41%	-41%
Скорректированная стоимость		10 567,71	12 055,96	10 344,38	9 005,28	12 322,49
Коэффициент вариации	12,5%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг ³		-61%	-62%	-52%	-52%	-56%
Обратное значение совокупной корректировки		1,63	1,60	1,93	1,93	1,78
Вес объекта аналога		18,3%	18,1%	21,8%	21,8%	20,1%
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	10 800,37					
Стоимость объекта оценки, руб.	3 538 200					

³ Сумма абсолютных значений корректировок для аналогов №1,2 превышает 60% в связи с тем, что специфика оцениваемых объектов (состояние) не позволяет найти достаточное количество аналогов сопоставимых с оцениваемым объектом, в связи с чем Оценщик вынужден использовать аналоги, требующие внесения корректировок, превышающих рекомендуемые значения.

Таблица 13.3.(продолжение)

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. Здание штаба КПП (стр. 1)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.1	Шилова, 29	Красной звезды, 51А	Тимирязева, 25	Ковыльная, 37	Геодезическая, 18
Площадь, кв. м	282,30	245,00	92,00	1 580,00	3 200,00	915,80
Цена предложения, руб.		7 300 000,00	3 200 000,00	36 866 140,00	65 000 000,00	28 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м		29 795,92	34 782,61	23 333,00	20 312,50	30 574,36
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1,5	1,4	1,5	1,8	0,2
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Здание штаба-КПП, не эксплуатируется	СТО, торговля, офис	склад, ПСН	производство	СТО, торг, ПСН	производство
Конструктивные элементы, состояние	Брус, дерево, уютно-влетворительное	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	аварийное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		66%	66%	66%	66%	66%
Корректировка на площадь		0%	-3%	25%	25%	13%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		-29%	-29%	-29%	-29%	-29%
Корректировка на состояние		-41%	-41%	-41%	-41%	-41%
Скорректированная стоимость		19 126,38	21 657,58	18 722,19	16 298,56	22 177,46
Коэффициент вариации	12,2%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-30%	-32%	-13%	-13%	-21%
Обратное значение совокупной корректировки		3,31	3,09	7,82	7,82	4,73
Вес объекта аналога		12,4%	11,6%	29,2%	29,2%	17,7%
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	19 013,24					
Стоимость объекта оценки, руб.	5 367 437,39					

Таблица 13.3.(продолжение)

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. Мастерская (стр. 2)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.2	Шилова, 29	Красной звезды, 51А	Тимирязева, 25	Ковыльная, 37	Геодезическая, 18
Площадь, кв. м	346,00	245,00	92,00	1 580,00	3 200,00	915,80
Цена предложения, руб.		7 300 000,00	3 200 000,00	36 866 140,00	65 000 000,00	28 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м		29 795,92	34 782,61	23 333,00	20 312,50	30 574,36
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1,5	1,4	1,5	1,8	0,2
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Мастерская, Производство	СТО, торговля, офис	склад, ПСН	производство	СТО, торг, ПСН	производство
Конструктивные элементы, состояние	Кирпич, металлоконструкции, хорошее	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		-12%	-14%	10%	10%	0%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на состояние		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		24 122,78	27 520,00	23 613,00	20 556,25	28 128,41
Коэффициент вариации	12,5%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-12%	-14%	10%	10%	0%
Обратное значение совокупной корректировки		8,33	7,14	10,00	10,00	0,00
Вес объекта аналога		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	24 788,09					
Стоимость объекта оценки, руб.	8 576 678					

Таблица 13.3.(продолжение)

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. Склад-мастерская (стр. 3)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.3	Шилова, 29	Красной звезды, 51А	Тимирязева, 25	Ковыльная, 37	Геодезическая, 18
Площадь, кв. м	346,00	245,00	92,00	1 580,00	3 200,00	915,80
Цена предложения, руб.		7 300 000,00	3 200 000,00	36 866 140,00	65 000 000,00	28 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м		29 795,92	34 782,61	23 333,00	20 312,50	30 574,36
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1,5	1,4	1,5	1,8	0,2
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Склад-мастерская, Автосервис	СТО, торговля, офис	склад, ПСН	производство	СТО, торг, ПСН	производство
Конструктивные элементы, состояние	Кирпич, металло-конструкции, удовлетворительное	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на торг (Лейфер, Табл. 6.1.1)		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение (Лейфер, Табл. 9.1.2)		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь (Лейфер, Табл. 9.1.1)		-12%	-14%	10%	10%	0%
Корректировка на различие в конструктивных элементах (Лейфер, Табл. 9.1.2)		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на состояние (Лейфер, Табл. 9.1.2)		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость		19 298,22	22 016,00	18 890,40	16 445,00	22 502,73
Коэффициент вариации	12,5%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-30%	-31%	-12%	-12%	-20%
Обратное значение совокупной корректировки		3,38	3,21	8,33	8,33	5,00
Вес объекта аналога		12,0%	11,3%	29,5%	29,5%	17,7%
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	19 211,78					
Стоимость объекта оценки, руб.	6 647 275					

Таблица 13.3.(продолжение)
Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. Мастерская (стр. 4)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.4	Шилова, 29	Красной звезды, 51А	Тимирязева, 25	Ковыльная, 37	Геодезическая, 18
Площадь, кв. м	189,00	245,00	92,00	1 580,00	3 200,00	915,80
Цена предложения, руб.		7 300 000,00	3 200 000,00	36 866 140,00	65 000 000,00	28 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м		29 795,92	34 782,61	23 333,00	20 312,50	30 574,36
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1,5	1,4	1,5	1,8	0,2
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Мастерская, Авто-сервис	СТО, торговля, офис	склад, ПСН	производство	СТО, торг, ПСН	производство
Конструктивные элементы, состояние	Кирпич, металло-конструкции, удовлетворительное	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		0%	-3%	25%	25%	13%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на состояние		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость		21 929,80	24 832,00	21 466,36	18 687,50	25 428,08
Коэффициент вариации	12,2%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-20%	-22%	0%	0%	-10%
Обратное значение совокупной корректировки		5,00	4,46	0,00	0,00	10,42
Вес объекта аналога		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м	22 468,75					
Стоимость объекта оценки, руб.	4 246 593					

Таблица 13.3.(продолжение)

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. Склад (стр. 5)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.5	Шилова, 29	Красной звезды, 51А	Тимирязева, 25	Ковыльная, 37	Геодезическая, 18
Площадь, кв. м	240,40	245,00	92,00	1 580,00	3 200,00	915,80
Цена предложения, руб.		7 300 000,00	3 200 000,00	36 866 140,00	65 000 000,00	28 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м		29 795,92	34 782,61	23 333,00	20 312,50	30 574,36
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1,5	1,4	1,5	1,8	0,2
Наличие коммуникаций	Электричество	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Склад, Склад	СТО, торговля, офис	склад, ПСН	производство	СТО, торг, ПСН	производство
Конструктивные элементы, состояние	Металлоконструкции, удовлетворительное	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	отсутствует	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		0%	-3%	25%	25%	13%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
Корректировка на различие в инженерных системах		-26%	-26%	-26%	-26%	-26%
Корректировка на состояние		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость		13 469,28	15 251,81	13 184,64	11 477,86	15 617,93
Коэффициент вариации	12,2%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-51%	-52%	-39%	-39%	-44%
Обратное значение совокупной корректировки		1,97	1,91	2,59	2,59	2,25
Вес объекта аналога		17,4%	16,9%	22,9%	22,9%	19,9%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м		13 675,95				
Стоимость объекта оценки, руб.		3 287 698				

Таблица 13.3.(продолжение)

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. Склад (стр. 6)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.6	Шилова, 29	Красной звезды, 51А	Тимирязева, 25	Ковыльная, 37	Геодезическая, 18
Площадь, кв. м	356,00	245,00	92,00	1 580,00	3 200,00	915,80
Цена предложения, руб.		7 300 000,00	3 200 000,00	36 866 140,00	65 000 000,00	28 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м		29 795,92	34 782,61	23 333,00	20 312,50	30 574,36
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1,5	1,4	1,5	1,8	0,2
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Склад, Автосервис	СТО, торговля, офис	склад, ПСН	производство	СТО, торг, ПСН	производство
Конструктивные элементы, состояние	Кирпич, металло-конструкции, хорошее	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		-12%	-14%	10%	10%	0%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на различие в инженерных системах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на состояние		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		24 122,78	27 520,00	23 613,00	20 556,25	28 128,41
Коэффициент вариации	12,5%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-12%	-14%	10%	10%	0%
Обратное значение совокупной корректировки		8,33	7,14	10,00	10,00	0,00
Вес объекта аналога		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м	24 788,09					
Стоимость объекта оценки, руб.	8 824 559					

Рыночная стоимость объекта оценки, определённая в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на 15.06.2015 г. составляет:

40 488 440 руб.

(Сорок миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч четыреста сорок)

Полученный результат соответствует результатам анализа рынка производственно-складской недвижимости, приведенным в обзоре рынка (раздел 11.3. настоящего отчета).

13.4. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

13.4.1. Особенности применения методов доходного подхода к оценке недвижимого имущества

Доходный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость ожидаемых будущих доходов от его использования и/или будущей продажи (принцип ожидания).

Основными методами оценки в рамках доходного подхода являются метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Так как объект оценки не требует значительных капитальных вложений, способен генерировать потоки доходов и его фактическое использование соответствует наиболее эффективному, в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации

Согласно ФСО №7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта оценки находятся в различном техническом состоянии. Объекты в хорошем и удовлетворительном состоянии используются для производственно-складских целей и СТОА. Объекты в неудовлетворительном состоянии (Здание по ремонту техники и Здание штаба КПП) могут быть использованы в коммерческих целях после проведения ремонта. Тем не менее, практика сдачи помещений в аренду такова, что собственник сдает помещения в аренду в состоянии «как есть» перекладывая затраты по ремонту на арендатора путем снижения арендной ставки в краткосрочной или среднесрочной перспективе. Таким образом, все объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта оценки являются потенциальными источниками арендного дохода.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполня-

ется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки выполнен в следующей последовательности:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- определение ставки капитализации для объекта оценки;
- определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества путем прямой капитализации чистого операционного дохода;

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. Арендные ставки за пользование объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их ис-

пользования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

13.4.2. Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации

Установление периода прогнозирования.

Для целей настоящей оценки обоснованно применен метод прямой капитализации. В рамках данного метода используется годовой доход. Таким образом, период прогнозирования равен 1 году.

Исследование способности объекта приносить поток доходов.

Объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта оценки находятся в различном техническом состоянии. Объекты в хорошем и удовлетворительном состоянии используются для производственно-складских целей и СТОА. Объекты в неудовлетворительном состоянии (Здание по ремонту техники и Здание штаба КПП) могут быть использованы в коммерческих целях после проведения ремонта. Тем не менее, практика сдачи помещений в аренду такова, что собственник сдает помещения в аренду в состоянии «как есть» перекладывая затраты по ремонту на арендатора путем снижения арендной ставки в краткосрочной или среднесрочной перспективе. Таким образом, все объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта оценки являются потенциальными источниками арендного дохода. Ввиду небольшой площади объектов, входящих в состав объекта оценки, здания и строения могут сдаваться в аренду целиком. Без потерь площади. Дополнительные источники дохода для объекта оценки отсутствуют.

В результате осмотра объекта оценки было установлено, что все здания и строения, за исключением д.21 и стр.1 (не эксплуатируются), используются для производственно-складских целей и размещения СТОА. Заказчиком не была предоставлена информация о наличии и условиях действующих договоров аренды. На портале Росреестра и в предоставленных документах отсутствует информация о наличии долгосрочных договоров аренды. Поэтому для расчета дохода от эксплуатации объекта оценки были использованы рыночные арендные ставки, рассчитанные с использованием метода сравнительного анализа продаж.

Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости

В расчетах используются следующие термины и определения:

Потенциальный валовой доход – это доход от сдачи помещений в аренду полностью, без учета

потерь и издержек. Рыночные арендные ставки определены в результате анализа рынка аренды по условиям краткосрочных и долгосрочных договоров, для помещений, сравнимых по качеству местоположения, масштабу и уровню отделки с оцениваемыми. Потенциальный валовой доход каждого года рассчитывается как произведение арендных ставок на сдаваемую в аренду площадь.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход уменьшается на величину потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы, в том числе, учитывается период, когда помещения остаются незанятыми при возможной смене арендатора.

Чистый операционный доход – это действительный валовой доход за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называют периодические расходы для обеспечения нормальной эксплуатации объекта и для создания потоков доходов.

Для расчетного потенциального валового дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по помещениям, аналогичным по своим характеристикам оцениваемому объекту.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = \sum_{i=1}^{12} A_i \times S, \text{ где}$$

- A – ставка арендной платы в i-ом месяце;
S – площадь, сдаваемая в аренду.

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год арендопригодной площади объектов-аналогов и объекта оценки, т.к. это типичная единица сравнения, принятая на рынке, поэтому иные единицы не рассматривались.

На этапе сбора исходной информации Оценщиком были проанализированы предложения по сдаче в аренду недвижимого имущества.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по недвижимому имуществу из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: ЦИАН (www.cian.ru), Домофонд (www.domofond.ru), «Недвижимость&Цены» (<http://realty.dmir.ru>), АВИТО (www.avito.ru), АН РИО (<http://chita-río.ru/>), АН Миэль-Чита (<http://chita.miel.ru/>), АН Заайкальча недвижимость+ (<http://забнедвижимость.рф>). Основным правилом выбора аналогов было выбор производственно-складской недвижимости в Центральном районе города Чита, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

Объект оценки представляет 7 зданий / строений расположенных по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21

В рамках анализа рынка была сформирована выборка цен предложения на объекты недвижимого имущества производственно-складского назначения расположенных в Центральном районе города Чита, которая представлена в Таблице 11.4.

Анализ информации по отобранным объектам показал, что наиболее сопоставимыми по местоположению (удаленность не более 1,2 км от объекта оценки) являются объекты, расположенные по адресам: Красной звезды, 17, Инструментальная, 5, Экспедиционный тупик, Красной звезды, 19.

Таким образом, в результате проведенного анализа были отобраны 5 наиболее сопоставимых аналога к оцениваемым объектам недвижимого имущества (Таблица. 13.4.).

В приложении 17.2. к Отчету приложены скрин-шоты объявлений с предложением о продаже используемых объектов-аналогов с указанием полной ссылки на источник информации. Информация в Таблице 13.4. может отличаться от приложенных объявлений, как в характеристиках объектов, так и в их стоимости, т.к. все объявления были прозвонены и информация была уточнена на дату оценки. Т.е. информация в Таблице 13.4. более актуальная на дату проведения оценки.

Таблица 13.4.
Описание объектов аналогов

№ п/п	Дата предложения	Улица	Площадь, кв. м	Тип объекта	Структура арендной ставки	Ставка аренды руб./кв. м	Объем передаваемых прав	Условия сделки	Назначение	Коммуникации	Состояние	Источник
1	Июнь 2015	Красной звезды, 17	300	помещение	Без коммуналки	4 200	Пользование	Рыночные	СТОА	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommerche-skayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-75555442
2	Июнь 2015	Инструментальная, д.5	136	помещение	Без коммуналки	2 647	Пользование	Рыночные	СТОА, производство	эл-во, вода, тепло	Удовлетворительное	http://www.domofond.ru/kommerche-skayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-48577533
3	Июнь 2015	Экспедиционный туп.	130	помещение	Без коммуналки	1 846	Пользование	Рыночные	СТОА, производство	эл-во, вода, тепло	требуется ремонт	http://www.domofond.ru/kommerche-skayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-103872947
4	Июнь 2015	Красной звезды, 19	367	помещение	Без коммуналки	3 600	Пользование	Рыночные	Склад	эл-во, вода, тепло	хорошее	http://www.domofond.ru/kommerche-skayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-103884012
5	Июнь 2015	Красной звезды, 19	759	помещение	Без коммуналки	3 600	Пользование	Рыночные	Склад	эл-во, вода, тепло	хорошее	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1000_m_610761224

Выбор единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки аренды методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости, предлагаемой к аренде, цена определяется в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Анализ различий по элементам сравнения

Анализ объекта оценки и объектов аналогов показал наличие различий по следующим элементам сравнения:

1. снижение цены в процессе торгов (корректировка на торг);
2. назначение;
3. конструктивное исполнение;
4. площадь;
5. состав инженерных систем;
6. состояние зданий/сооружений/ помещений;

По следующим элементам сравнения отличий не выявлено:

1. объем передаваемых прав. Права, учитываемые при проведении оценки – право пользования. Объем передаваемых прав у объектов-аналогов – право пользования;
2. условия продажи – рыночные;
3. условия финансирования – типичные рыночные;
4. обременения и ограничения в использовании – отсутствуют;
5. условия рынка – предложение о сдаче в аренду объектов-аналогов актуально на дату оценки;
6. местоположение. Объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в Центральном районе города Читы. Удаленность объектов аналогов от объекта оценки не превышает 1,2 км. Объекты-аналоги расположены в зонах с преимущественно производственной застройкой с сопоставимой транспортной доступностью и инфраструктурой.
7. избыточная площадь земельного участка отсутствует;
8. иные характеристики, влияющие на стоимость – отсутствуют.

Обоснование корректировок

1. Снижение цены в процессе торгов (корректировка на торг).

Все отобранные объекты были предложены к продаже на рынке недвижимости. В процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда. Ко всем объектам-аналогам была применена скидка -8%. Величина скидки на торг определена на основании результатов исследова-

ния, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 6.2.1) и опросов специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5. Отчета) для низкокласных производственно-складских объектов.

2. Назначение.

Все объекты, входящие в состав объекта оценки, за исключением Здания штаба КПП (стр. 1), как и объекты аналоги, являются производственно-складскими зданиями и строениями. Здание штаба КПП имеет административно-бытовое назначение. Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.2.2) отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части низкокласного производственно-складского объекта составляет 1,69. Данная величина соответствует рыночному диапазону, полученному в результате анализа рынка и опросов специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5. Отчета). Таким образом, значение корректировки на назначение для Здания штаба КПП (стр. 1) составило + 69%.

3. Конструктивное исполнение.

Все объекты, входящие в состав объекта оценки, за исключением Здания штаба КПП (стр. 1) и склада (стр.5), как и объекты-аналоги, являются капитальными зданиями и строениями с конструктивными системами класса КС-1. Здание штаба КПП деревянное из непрофилированного бруса. Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.2.2) отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта в составе низкокласного производственно-складского объекта составляет 0,76. Здание склада (стр. 5) ангар с исполнением большей части конструкций из профилированного металлического листа. Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.2.2) отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта в составе низкокласного производственно-складского объекта составляет 0,89. Данные величины соответствуют рыночному диапазону, полученному в результате анализа рынка и опросов специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5. Отчета). Таким образом, значение корректировки на конструктивное исполнение для Здания штаба КПП

(стр. 1) составило - 24%, для склада (стр. 5) – 11%.

4. Площадь.

Корректировка на площадь производится в тех случаях, когда на определенном сегменте рынка наблюдается «эффект масштаба»: при прочих равных условиях, у объектов, имеющих большую площадь, ставка аренды меньше, чем у небольших по площади объектов. Это связано с тем, что при увеличении площади, а, следовательно, и стоимости аренды недвижимого имущества, сокращается платежеспособный спрос на них.

Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.2.1) выявлена следующая зависимость ставки аренды от площади:

Таблица 13.5.
Размер корректировки на площадь

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1.00	0.98	0.87	0.80
100-300	1.03	1.00	0.89	0.82
300-1000	1.15	1.12	1.00	0.92
>1000	1.25	1.22	1.09	1.00

Данные величины соответствуют рыночному диапазону, полученному в результате анализа рынка и опроса специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5 Отчета).

5. Состав инженерных систем.

Все объекты, входящие в состав объекта оценки, за исключением Здания по ремонту техники (д. 21) и склада (стр. 5), как и объекты-аналоги, обеспечены необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. Здание по ремонту техники и склад оснащены электричеством, другие инженерные системы отсутствуют. Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.2.2) отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта в составе низкокласного производственно-складского объекта составляет 0,73. Данная величина соответствует рыночному диапазону, полученному в результате анализа рынка и опросов специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5 Отчета). Таким образом, значение корректировки на состав инженерных систем для Здания по ремонту техники (д. 21) и склада (стр. 5) составило - 27%.

6. Состояние зданий/сооружений/ помещений.

Все объекты аналоги находятся в хорошем состоянии. Объекты, входящие в состав объекта оценки находятся в неудовлетворительном (д. 21,

стр. 1), удовлетворительном (стр. 2, стр.3, стр. 5) и хорошем состоянии (стр. 4, стр. 6).

Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 9.2.2) отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии в составе низкокласного производственно-складского объекта составляет 0,81. Отношение удельной ставки аренды объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии в составе низкокласного производственно-складского объекта составляет 0,76. Данные величины соответствуют рыночному диапазону, полученному в результате анализа рынка и опросов специалистов рынка недвижимости города Чита (Таблица 11.5. Отчета). Таким образом, значение корректировки на состояние составляет:

Таблица 13.6.
Размер корректировки на состояние

Объект оценки / Аналог	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Хорошее	0%	23%	62%
Удовлетворительное	-19%	0%	32%
Не удовлетворительное	-38	24%	0%

Согласование результатов корректировки

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки. В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть сумму абсолютных значений корректировок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило: чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной ставки аренды необходимо определить весовой коэффициент скорректированной ставки аренды объектов-аналогов в ставке аренды объекта оценки по формуле:

$$K = \frac{1/|S_{1n}| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1..n}$ – сумма значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма значений корректировок n-го аналога;

$1/S_n$ – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет рыночной ставки аренды

Расчет рыночной ставки аренды для объектов входящих в состав объекта оценки методом сравнительного анализа продаж приведен в Таблице 13.7.

Таблица 13.7.

Расчет рыночной ставки аренды. Здание по ремонту техники (д. 21)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, д. 21	Красной звезды 17	Инструментальная, д. 5	Экспедиционный туп	Красной звезды, 19	Красной звезды, 19
Площадь, кв. м	327,60	300,00	136,00	130,00	367,00	756,00
Ставка аренды, руб./кв.м		4 200,00	2 647,06	1 846,15	3 600,00	3 600,00
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1	1	1,2	1,1	1,1
Наличие коммуникаций	Электричество	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Здание по ремонту техники, не эксплуатируется	СТО	СТО, производство	СТО, производство	склад	склад
Конструктивные элементы, состояние	Кирпич, металло-конструкции, не-удовлетворительное	хорошее, кирпич/бетон	удовлетворительное, кирпич/бетон	требует ремонта, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	неудовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		-11%	-11%	-11%	0%	0%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на различие в инженерных системах		-27%	-27%	-27%	-27%	-27%
Корректировка на состояние		-38%	-26%	0%	-38%	-38%
Скорректированная стоимость		1 545,43	1 170,84	1 103,49	1 488,37	1 488,37
Коэффициент вариации	15,1%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-60%	-52%	-35%	-55%	-55%
Обратное значение совокупной корректировки		1,67	1,93	2,85	1,82	1,82
Вес объекта аналога		16,5%	19,1%	28,3%	18,0%	18,0%
Ставка аренды, руб./кв.м	1 328,13					
Потенциальный валовый доход, руб.	435 094,41					

Таблица 13.6. (продолжение)

Расчет рыночной ставки аренды. Здание штаба КПП (стр. 1)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.1	Красной звезды 17	Инструментальная, д. 5	Экспедиционный туп	Красной звезды, 19	Красной звезды, 19
Площадь, кв. м	282,30	300,00	136,00	130,00	367,00	756,00
Ставка аренды, руб./кв.м		4 200,00	2 647,06	1 846,15	3 600,00	3 600,00
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1	1	1,2	1,1	1,1
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Здание штаба-КПП, не эксплуатируется	СТО	СТО, производство	СТО, производство	склад	склад
Конструктивные элементы, состояние	Брус, дерево, удовлетворительное	хорошее, кирпич/бетон	удовлетворительное, кирпич/бетон	требует ремонта, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	аварийное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		69%	69%	69%	69%	69%
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	12%	12%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		-24%	-24%	-24%	-24%	-24%
Корректировка на состояние		-19%	0%	0%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость		4 019,97	3 127,89	2 181,50	3 859,17	3 859,17
Коэффициент вариации	22,5%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		4%	28%	28%	17%	17%
Обратное значение совокупной корректировки		24,77	3,52	3,52	6,05	6,05
Вес объекта аналога		56,4%	8,0%	8,0%	13,8%	13,8%
Ставка аренды, руб./кв.м	3 757,00					
Потенциальный валовый доход, руб.	1 060 600,75					

Таблица 13.6. (продолжение)
Расчет рыночной ставки аренды. Мастерская (стр. 2)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.2	Красной звезды 17	Инструментальная, д. 5	Экспедиционный туп	Красной звезды, 19	Красной звезды, 19
Площадь, кв. м	346,00	300,00	136,00	130,00	367,00	756,00
Ставка аренды, руб./кв.м		4 200,00	2 647,06	1 846,15	3 600,00	3 600,00
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1	1	1,2	1,1	1,1
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Мастерская, Производство	СТО	СТО, производство	СТО, производство	склад	склад
Конструктивные элементы, состояние	Кирпич, металлоконструкции, хорошее	хорошее, кирпич/бетон	удовлетворительное, кирпич/бетон	требует ремонта, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		-11%	-11%	-11%	0%	0%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на состояние		-19%	0%	0%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость		2 785,56	2 167,41	1 511,63	2 682,72	2 682,72
Коэффициент вариации	22,6%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-28%	-11%	-11%	-19%	-19%
Обратное значение совокупной корректировки		3,58	9,09	9,09	5,26	5,26
Вес объекта аналога		11,1%	28,2%	28,2%	16,3%	16,3%
Ставка аренды, руб./кв.м	2 219,36					
Потенциальный валовый доход, руб.	767 898,24					

Таблица 13.6. (продолжение)

Расчет рыночной ставки аренды. Склад-мастерская (стр. 3)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.3	Красной звезды 17	Инструментальная, д. 5	Экспедиционный туп	Красной звезды, 19	Красной звезды, 19
Площадь, кв. м	346,00	300,00	136,00	130,00	367,00	756,00
Ставка аренды, руб./кв.м		4 200,00	2 647,06	1 846,15	3 600,00	3 600,00
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1	1	1,2	1,1	1,1
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Склад-мастерская, Автосервис	СТО	СТО, производство	СТО, производство	склад	склад
Конструктивные элементы, состояние	Кирпич, металлоконструкции, удовлетворительное	хорошее, кирпич/бетон	удовлетворительное, кирпич/бетон	требует ремонта, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		-11%	-11%	-11%	0%	0%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на состояние		-19%	0%	0%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость		2 785,56	2 167,41	1 511,63	2 682,72	2 682,72
Коэффициент вариации	22,6%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-28%	-11%	-11%	-19%	-19%
Обратное значение совокупной корректировки		3,58	9,09	9,09	5,26	5,26
Вес объекта аналога		11,1%	28,2%	28,2%	16,3%	16,3%
Ставка аренды, руб./кв.м	2 219,36					
Потенциальный валовый доход, руб.	767 898,24					

Таблица 13.6. (продолжение)
Расчет рыночной ставки аренды. Мастерская (стр. 4)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.4	Красной звезды 17	Инструментальная, д. 5	Экспедиционный туп	Красной звезды, 19	Красной звезды, 19
Площадь, кв. м	189,00	300,00	136,00	130,00	367,00	756,00
Ставка аренды, руб./кв.м		4 200,00	2 647,06	1 846,15	3 600,00	3 600,00
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1	1	1,2	1,1	1,1
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Мастерская, Авто-сервис	СТО	СТО, производство	СТО, производство	склад	склад
Конструктивные элементы, состояние	Кирпич, металло-конструкции, удовлетворительное	хорошее, кирпич/бетон	удовлетворительное, кирпич/бетон	требует ремонта, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	12%	12%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на состояние		-19%	0%	0%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость		3 129,84	2 435,29	1 698,46	3 004,65	3 004,65
Коэффициент вариации	22,5%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-19%	0%	0%	-9%	-9%
Обратное значение совокупной корректировки		5,26	0,00	0,00	10,78	10,78
Вес объекта аналога		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Ставка аренды, руб./кв.м	2 654,58					
Потенциальный валовый доход, руб.	501 715,18					

Таблица 13.6. (продолжение)
Расчет рыночной ставки аренды. Склад (стр. 5)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.5	Красной звезды 17	Инструментальная, д. 5	Экспедиционный туп	Красной звезды, 19	Красной звезды, 19
Площадь, кв. м	240,40	300,00	136,00	130,00	367,00	756,00
Ставка аренды, руб./кв.м		4 200,00	2 647,06	1 846,15	3 600,00	3 600,00
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1	1	1,2	1,1	1,1
Наличие коммуникаций	Электричество	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Склад, Склад	СТО	СТО, производство	СТО, производство	склад	склад
Конструктивные элементы, состояние	Металлоконструкции, удовлетворительное	хорошее, кирпич/бетон	удовлетворительное, кирпич/бетон	требует ремонта, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	отсутствует	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	12%	12%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		-11%	-11%	-11%	-11%	-11%
Корректировка на различие в инженерных системах		-27%	-27%	-27%	-27%	-27%
Корректировка на состояние		-19%	0%	0%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость		2 033,46	1 582,21	1 103,49	1 952,12	1 952,12
Коэффициент вариации	22,5%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-47%	-35%	-35%	-41%	-41%
Обратное значение совокупной корректировки		2,11	2,85	2,85	2,44	2,44
Вес объекта аналога		16,6%	22,5%	22,5%	19,2%	19,2%
Ставка аренды, руб./кв.м	1 691,56					
Потенциальный валовый доход, руб.	406 650,25					

Таблица 13.6. (продолжение)
Расчет рыночной ставки аренды. Склад (стр. 6)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Адрес	Геодезическая, 21, стр.6	Красной звезды 17	Инструментальная, д. 5	Экспедиционный туп	Красной звезды, 19	Красной звезды, 19
Площадь, кв. м	356,00	300,00	136,00	130,00	367,00	756,00
Ставка аренды, руб./кв.м		4 200,00	2 647,06	1 846,15	3 600,00	3 600,00
Дата объявления		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Актуальность на дату оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Объем передаваемых прав на задание	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи		соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Удаленность от объекта оценки, км		1	1	1,2	1,1	1,1
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло	эл-во, вода, тепло
Назначение	Склад, Автосервис	СТО	СТО, производство	СТО, производство	склад	склад
Конструктивные элементы, состояние	Кирпич, металлоконструкции, хорошее	хорошее, кирпич/бетон	удовлетворительное, кирпич/бетон	требует ремонта, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон	хорошее, кирпич/бетон
Состояние отделки	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Корректировка на объем передаваемых прав		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь		-11%	-11%	-11%	0%	0%
Корректировка на различие в конструктивных элементах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на различие в инженерных системах		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на состояние		0%	23%	62%	0%	0%
Скорректированная стоимость		3 438,96	2 675,82	2 455,54	3 312,00	3 312,00
Коэффициент вариации	14,5%					
Совокупная корректировка без учета скидки на торг		-11%	10%	45%	0%	0%
Обратное значение совокупной корректировки		9,09	10,13	2,24	0,00	0,00
Вес объекта аналога		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Ставка аренды, руб./кв.м	3 038,86					
Потенциальный валовый доход, руб.	1 081 835,41					

Таким образом, потенциальный валовой доход для объекта оценки составит 5 021 692,48 руб.

Таблица 13.8.
Расчет потенциального валового дохода

Оцениваемый объект	Потенциальный валовой доход, руб.
Здание по ремонту техники	435 094,41
Здание штаба КПП	1 060 600,75
Мастерская	767 898,24
Склад-мастерская	767 898,24
Мастерская	501 715,18
Склад	406 650,25
Склад	1 081 835,41
Итого пвд	5 021 692,48

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и недополучение платежей.

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

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Коэффициент недоиспользования, согласно анализу рынка производственно-складской недвижимости города Чита, составляет 10-20%.

Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Раздел 2.1, Том 2) процент недозагрузки для низкокласных производственно-складских объектов составляет в среднем 13%. Для дальнейших расчетов принята величина в размере 13%.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности помещения пользователями (налоги на имущество, страховые взносы), и переменные - зависящие от степени загрузки (оплата коммунальных платежей и т.п.). Коммунальные расходы, согласно выполненным ранее расчетам ставки аренды, несет арендатор.

Величина операционных расходов, согласно анализу рынка производственно-складской недвижимости города Чита, составляют в среднем 15-20% от ставки аренды или от 300 до 700 руб./кв. м в зависимости от класса и состояния объекта недвижимости.

Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014г. Раздел 3.1, Том 2) процент операционных расходов для низкокласных производственно-складских объектов составляет в среднем 18% от потенциального валового дохода. Указанная величина включает в себя среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, расходы на управление и

Отчет №012/15-1

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, содержание территории, налог на имущество, плату за землю, страхование, расходы на замещение. Для дальнейших расчетов принята величина в размере 18%.

Расчет величины операционных расходов и чистого операционного дохода для объекта оценки приведен в Таблице 13.9.

Таблица 13.9.
Расчет чистого операционного дохода

Наименование показателя	Значение
Потенциальный валовой доход, руб. в год	5 021 692,48
Вакантность, %	13,0%
Действительный валовой доход, руб. в год	4 368 872,46
Операционные расходы, %	18,0%
Операционные расходы, руб. в год	903 904,65
Чистый операционный доход, руб.	4 464 967,81

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Согласно результатам исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (ООО «ПЦФКО», Нижний Новгород, 2014 г. Раздел 2.1, Том 2) отношение величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости для низкокласных производственно-складских объектов составляет в среднем 10,9%. Коэффициент капитализации, согласно анализу рынка производственно-складской недвижимости города Чита, составляют в среднем 10-13%

Для дальнейших расчетов принята величина в размере 10,9%.

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта представлен в Таблице 13.10.

Таблица 13.10.
Расчет рыночной стоимости

Наименование показателя	Объект оценки
Чистый операционный доход, руб.	3 464 967,81
Ставка капитализации, %	10,9%
Рыночная стоимость, руб.	31 788 696

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определённая в рамках доходного подхода методом прямой капитализации, составляет (с учетом НДС):

31 788 696 руб.

(Тридцать один миллион семьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто шесть).

Полученный результат соответствует результатам анализа вторичного рынка земли, приведенным в обзоре рынка (раздел 11.3. настоящего отчета).

13.5. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

В соответствии со ст. 24 ФСО-7 затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Согласно выписки из ЕГРП №75/001/005/2015-487 от 02.02.2015 г. земельный участок, на котором располагаются оцениваемые объекты недвижимого имущества, расположен по адресу: Россия, Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, ул. Геодезическая, участок №21 имеет кадастровый номер 75:32:030632:18, общая площадь 19030 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, назначение – для обслуживания и использования нежилых зданий производственной базы. Земельный участок принадлежит на праве собственности Российской Федерации (запись о регистрации №75-75-01/126/2007-096 от 30.10.2007г). Иные правообладатели, ограничения (обременения) права и правопритязания отсутствуют. Сведения о границах земельного участка на Публичной кадастровой карте отсутствуют.

По результатам осмотра было установлено, что на территории расположены здания и строения не входящие в состав объекта оценки: столярная мастерская, котельная, кузница, РБУ, склад ГСМ, пейнтбольная площадка.

Учитывая отсутствие оформленных прав на землю у собственника зданий и строений, невозможно с достаточной степенью достоверности определить площадь земельного участка подлежащего оценке, так как собственник объекта оценки в соответствии со ст. 271 Гражданского кодекса РФ и ст. 35 Земельного кодекса РФ имеет право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования. Понятие площади необходимой для использования здания, сооружения не определено законодательно и является вероятностной величиной.

Точный состав конструктивных элементов оцениваемых зданий определен по результатам визуального осмотра и не подтвержден документально, что затрудняет поиск объектов-аналогов для расчета стоимости затрат на замещение или воспроизводство оцениваемых объектов.

Документально подтвержденные данные о величине физического износа зданий и строений отсутствуют.

Величина физического износа была определена укрупненно по данным визуального осмотра на основе шкалы экспертных оценок.

Таблица 13.11.
Шкала экспертных оценок физического износа

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Таким образом, расчет рыночной стоимости с использованием затратного подхода будет опираться на значительное количество допущений, что в условиях применения методов сравнительного и доходного подходов, делает его применение нецелесообразным.

Учитывая изложенное выше, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

14. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов использования методов в рамках трех традиционных подходов к оценке является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Итоговую стоимость объекта оценки можно получить через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиками в каждом конкретном случае самостоятельно. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщики руководствуются тем принципом, что стоимость, полученная в выбранном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта.

Результаты, полученные в рамках подходов:

Затратный – не применялся

Доходный – 32 866 747 руб.

Сравнительный – 40 488 440 руб.

Согласно п. 8 ФСО №3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.

Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

□ это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;

□ данный подход отражает текущую практику цен предложений на рынке недвижимости.

Применение метода сравнения продаж затруднено из-за того, что на рынке присутствуют только цены предложений, сведения о ценах сделок недоступны, что снижает точность расчетов.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Произведенный расчет основывается на значительном количестве обоснованных допущений и ограничений. Полученный результат весьма чувствителен к ставке аренды и коэффициенту капитализации.

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

□ стоимость, определенная сравнительным подходом, – 100 %;

□ стоимость, определенная доходным подходом, – 0 %. Обобщение результатов оценки приведено в Таблице 14.1.

Таблица 14.1.

Обобщение результатов оценки

Наименование показателя	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Стоимость по подходам, руб.	32 866 747	40 488 440	не применялся
Весовые коэффициенты подходов	0	1,0	-
Скорректированная стоимость по подходам, руб.	0	40 488 440	-
Итоговая рыночная стоимость, руб.	40 488 440		

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21, составляет (с учетом НДС):

40 488 440

(Сорок миллионов четыреста сорок восемь тысяч четыреста сорок)

В соответствии с заданием на оценку после проведения процедуры согласования оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах отчета, и основываясь на результатах, примененных в настоящем анализе подходов и методах оценки, Оценщики пришли к следующему мнению:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21, составляет (с учетом НДС):

40 488 440

(Сорок миллионов четыреста сорок восемь тысяч четыреста сорок)

в т.ч.:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Здание по ремонту техники, гаражное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 445 кв. м	3 538 200
Здание штаба - КПП, административное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 282,3 кв. м	5 367 437
Мастерская, производственное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 346 кв. м	8 576 678
Склад-мастерская, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 346 кв. м	6 647 275
Мастерская, производственное; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 189 кв. м	4 246 593
Склад, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 240,4 кв. м	3 287 698
Склад, складское; Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный район, ул. Геодезическая, 21; 356 кв. м	8 824 559

Оценщик I категории _____ И.В. Мунерман

Оценщик I категории _____ Е.Е. Цветкова

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ, части I и II.
2. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №256;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №255;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №254;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков;
7. Международные Стандарты Оценки МСО-2007;
8. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
10. Дж.Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.:Дело, 1995.-462 с.
11. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997г.
12. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.:Дело Лтд,1994г.
13. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
14. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
15. Журналы «Деньги», «Профиль» и «Эксперт».
16. Другие источники информации.

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

17.1. Фотографии объекта оценки





17.2. Документы, используемые при оценке

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-75555442



Компания:
эксперт плюс
Размещается: 1 год
Всего объявлений: 101

89143593712

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправив это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



 [Пожаловаться](#)

 [Распечатать](#)

 [Отправить другу](#)

[Зарегистрироваться](#)

Помещение свободного назначения, 245 м²

Продан СТО (АВТОМОЙКУ) капитальное здание в три этажа на первом авто мойка (сейчас сдано под сто) на втором помещение под магазин на третьем помещении под офис. ТОРГ ОБМЕН

☒ Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 7 300 000 RUB.	Площадь: 245м²
Цена за м²: 29 795 RUB.	Дата обновления объявления: 09/07/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 07/04/2015
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 75555442

Расположение

ш.лова 29, Центральный, Чита, Забайкальский край

По результатам переговоров с представителем собственника было установлено, что предложение было актуально на дату оценки, передаваемые права – собственность, условия сделки – стандартные, условия продажи – рыночные, объект обеспечен электричеством, водой и отоплением, здание капитальное (кирпич/бетон), состояние хорошее, ремонт не требуется.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-48577533



1 из 6

Все фото



Торговое помещение, 92 м²

Цокольный этаж 5-ти этажного торгово-офисного здания. В 100 м от магазина Царский под любой вид деятельности. С ремонтом. Срочно, недорого. Возможен обмен: другая недвижимость или авто.

[Создать заметку об этом предложении в личном кабинете](#)

Информация о предложении

Цена: 3 200 000 РУБ.	Площадь: 92м²
Цена за м²: 34 783 РУБ.	Дата обновления объявления: 22/07/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 08/10/2014
Тип объекта: Магазин	Номер в каталоге: 48577533

Расположение

ул. Красной Звезды д. 51А, Центральный, Чита, Забайкальский край
dd Центральный

89144552731

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



[Пожаловаться](#)

[Распечатать](#)

[Отправить другу](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об

По результатам переговоров с представителем собственника было установлено, что предложение было актуально на дату оценки, передаваемые права – собственность, условия сделки – стандартные, условия продажи – рыночные, объект обеспечен электричеством, водой и отоплением, здание капитальное (кирпич/бетон), состояние хорошее, ремонт не требуется.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-103872947



1 из 10

Все фото



Производственно-складское помещение, 1580 м² Торг

Продаем помещение 1500-1900 м² (земля в собственности)
Цена указана за метр из расчета 1500 квадратов.
Продается производственно-складское офисное помещение свободного назначения, площадью 1500 М2 со вторым этажом 1900. Земля под зданием в собственности.
В здании, расположены три линии розлива (минеральная вода, сладкие напитки, детское шампанское, холодный чай):
Компрессорный цех.
Освидетельственная лаборатория
Складские помещения для готовой продукции и произвольного применения
Складские помещения для сырья и ингредиентов
Торговый зал
Раздевалка для работников
Два офиса
Столовая
Два санузла
Три городских телефонных линии с мини-атс
Выделенная Интернет линия
Парогенератор для обработки цистерны
Три грузовика 3 тонны для развоза готовой продукции (один на ремонте)
Тягач HINO. Нагрузка на седло 100 тонн
Нержавеющая, изотермическая бочка 35 тонн для привоза мин. воды (полуприцеп евро).
Бокс для трёх микротонажек.

84997257255

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



[Пожаловаться](#)

[Распечатать](#)

[Отправить другу](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об изменениях объектов недвижимости

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-103872947

Производственно-складское помещение, 1580 м² Торг

Продаем помещение 1500-1900 м² (земля в собственности)
 Цена указана за метр из расчета 1500 квадратов.
 Продается производственно-складское офисное помещение свободного назначения, площадью 1500 М2 со вторым этажом 1900. Земля под зданием в собственности.
 В здании, расположены три линии розлива (минеральная вода, сладкие напитки, детское шампанское, холодный чай):
 Компрессорный цех.
 Освидетельственная лаборатория
 Складские помещения для готовой продукции и произвольного применения
 Складские помещения для сырья и ингредиентов
 Торговый зал
 Раздевалка для работников
 Два офиса
 Столовая
 Два санузла
 Три городских телефонных линии с мини-атс
 Выделенная Интернет линия
 Парогенератор для обработки цистерны
 Три грузовика 3 тонны для развоза готовой продукции (один на ремонте)
 Тягач HINO. Нагрузка на седло 100 тонн
 Нержавеющая, изотермическая бочка 35 тонн для привоза мин. воды (полуприцеп евро).
 Бокс для трёх микротонажек.
 Минеральный источник 250км. от Читы (в аренде)

[Создать заметку об этом предложении в личном кабинете](#)

Информация о предложении

Цена: 23 333 РУБ.	Площадь: 1 580м²
Цена за м²: 15 РУБ.	Дата обновления объявления: 22/07/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 22/04/2015
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 103872947

Расположение

ул. Тимирязева д.25, Центральный, Чита, Забайкальский край

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

[VK](#) [Odnoklassniki](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google Plus](#)

[Пожаловаться](#)

[Распечатать](#)

[Отправить другу](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...



Создать аккаунт

По результатам переговоров с представителем собственника было установлено, что предложение было актуально на дату оценки, передаваемые права – собственность, условия сделки – стандартные, условия продажи – рыночные, объект обеспечен электричеством, водой и отоплением, здание капитальное (кирпич/бетон), состояние хорошее, ремонт не требуется.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chita-103884012



Помещение свободного назначения, 3200 м²

Продается комплекс зданий, который находится напротив элитного микрорайона Царский. Комплекс включает в себя: Магазин 600м² (2 этажа), боксы 3шт по 80м², 200м² и 300м². Офисное здание с гаражом (2 этажа) 184м². На каждый вид строений - свидетельство на право собственности. Строения находятся на земельном участке, площадью 3200м² - оформлена в собственность. Центральное отопление, охранный комплекс. На прилегающем участке 1700 м² достаточно места для строительства новых зданий. Возможно использовать под различные виды деятельности.

Возможен вариант аренды или продажа любого объекта по отдельности
Себестоимость данного комплекса намного выше предложенной цены.

[Создать заметку об этом предложении в личном кабинете](#)

Информация о предложении

Цена: 65 000 000 РУБ.	Площадь: 3 200м ²
Цена за м ² : 20 313 РУБ.	Дата обновления объявления: 30/06/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 27/02/2014
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 103884012

Расположение

Ковыльная, 37, Центральный, Чита, Забайкальский край

По результатам переговоров с представителем собственника было установлено, что предложение было актуально на дату оценки, передаваемые права – собственность, условия сделки – стандартные, условия продажи – рыночные, объект обеспечен электричеством, водой и отоплением, здание капитальное (кирпич/бетон), состояние хорошее, ремонт не требуется. Общая площадь строений 3 200 кв. м.

https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_610761224

коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Чита

Все объявления в Чите / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 1000 м²

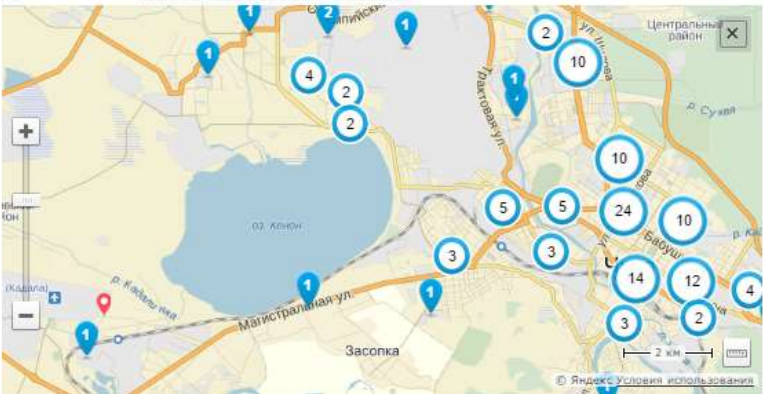
Размещено вчера в 07:27. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **28 000 000 руб.** ...

Продавец **наталья**
☎ 8 914 432-53-82
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Чита

Адрес р-н Центральный, м-н геодезический 18



Продам помещение свободного назначения 1000 м²

На земле 3000 кв. м здания 743,5 кв. м и 172,3 кв. м, тёплый гараж

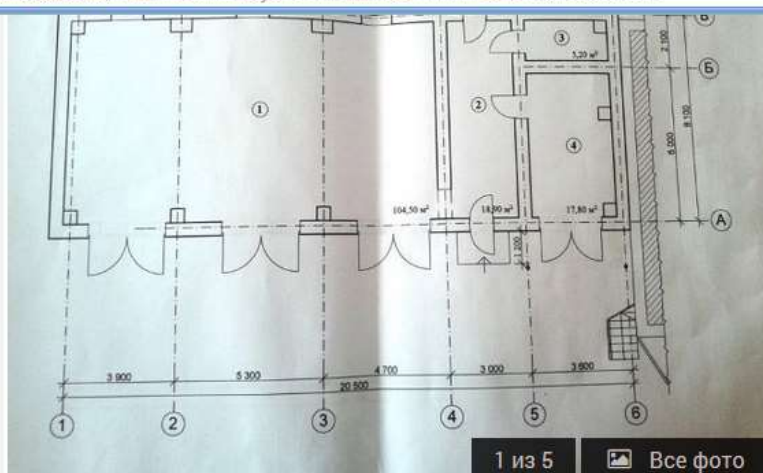
Наб-8 машин (яма) действующий более 20 лет бизнес мясные полуфабрикаты) полностью укомплектовано. помещения подходят для любой деятельности с возможностью перепрофилирования или ликвидации.

Торг, рассрочка, варианты, аренда исключена.

Номер объявления: 610761224

По результатам переговоров с представителем собственника было установлено, что предложение было актуально на дату оценки, передаваемые права – собственность, условия сделки – стандартные, условия продажи – рыночные, объект обеспечен электричеством, водой и отоплением, здание капитальное (кирпич/бетон), состояние хорошее, ремонт не требуется.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-chita-89886339



1 из 5

Все фото



Станция тенического обслуживания и ремонта 300 м²

1 этаж: большой, теплый и чистый бокс 125 м.кв. под 3 машино-место + склад и туалет. Горячая вода. На втором этаже офисное помещение где 2 кабинета: первый кабинет 100 м.кв., второй кабинет 30 м.кв.: пластиковые окна, произв линолеум, покрашено, чисто. Имеется пожарный резервуар 25 м.куб., бетонированный выгреб + подключено к городской канализации. Отопление котел. Построено май-сентябрь 2014 г. Смежно с гаражным кооперативом. Всего 350 рублей за квадратный метр + коммунальные платежи.

☒ Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 105 000 РУБ.	Площадь: 300м²
Цена за м²: 350 РУБ.	Дата обновления объявления: 06/08/2015
Цена за кв. метр в год: 4 200 РУБ.	Дата публикации объявления: 28/11/2014
Тип: Коммерческая недви...	Номер в каталоге: 89886339
Тип объекта: Производство	

Расположение

ул. Красной Звезды, 17, Центральный, Чита, Забайкальский край

89143552555

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru



Пожаловаться

Распечатать

Отправить другу

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...



Создать аккаунт

По результатам переговоров с представителем собственника было установлено, что предложение о сдаче в аренду было актуально на дату оценки, передаваемые права – аренда до года, условия сделки – стандартные, объект обеспечен электричеством, водой и отоплением, помещение в капитальном здании (кирпич/бетон), состояние хорошее, ремонт не требуется.



<

>

Помещение свободного назначения, 136 м²

Помещение свободного назначения, 136 м2 подходит под СТО. стоянку итд.

[Создать заметку об этом предложении в личном кабинете](#)

Информация о предложении

Цена: 30 000 РУБ.	Площадь: 136м ²
Цена за м ² : 221 РУБ.	Дата обновления объявления: 17/07/2015
Цена за кв. метр в год: 2 647 РУБ.	Дата публикации объявления: 28/04/2014
Тип: Коммерческая недви...	Номер в каталоге: 108181120
Тип объекта: Производство	

Расположение

Инструментальная 5, Центральный, Чита, Забайкальский край

89144709915

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)







 [Пожаловаться](#)

 [Распечатать](#)

 [Отправить другу](#)

Зарегистрироваться

По результатам переговоров с представителем собственника было установлено, что предложение о сдаче в аренду было актуально на дату оценки, передаваемые права – аренда до года, условия сделки – стандартные, объект обеспечен электричеством, водой и отоплением, помещение в капитальном здании (кирпич/бетон), состояние удовлетворительное, ремонт на усмотрение арендатора.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-chita-59479466







Производственное помещение, 130 м²

Сдается помещение, возможно с последующим выкупом под СТО в мкр Северный на 4 поста с смотровыми ямами, дополнительным оборудованием и складами отдельные въезды, комнаты отдыха, отдельное автономное отопление, скважина. Собственность.**

[Создать заметку об этом предложении в личном кабинете](#)

Информация о предложении

Цена: 20 000 РУБ.	Площадь: 130м²
Цена за м²: 154 РУБ.	Дата обновления объявления: 02/08/2015
Цена за кв. метр в год: 1 846 РУБ.	Дата публикации объявления: 14/05/2014
Тип: Коммерческая недви...	Номер в каталоге: 59479466
Тип объекта: Производство	

Расположение

тупик Экспедиционный, Центральный, Чита, Забайкальский край

89244758934

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

 [Пожаловаться](#)

 [Распечатать](#)

 [Отправить другу](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об

По результатам переговоров с представителем собственника было установлено, что предложение о сдаче в аренду было актуально на дату оценки, передаваемые права – аренда до года, условия сделки – стандартные, объект обеспечен электричеством, водой и отоплением, помещение в капитальном здании (кирпич/бетон), состояние рабочее, требуется проведение ремонта.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-chita-90280877



1 из 3

 Все фото



Помещение свободного назначения, 367 м²

Сдам теплые гаражные боксы 367 м2, наливные полы. Территория охраняется, видеонаблюдение, пропускная система. Коммунальные тепло + э/э.
Цена 300руб/кв.м.

 Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: Не указано	Площадь: 367м²
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 16/06/2015
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 90280877

Расположение

Красной Звезды 19, Центральный, Чита, Забайкальский край
dd Центральный

89144702255

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



 Пожаловаться

 Распечатать

 Отправить другу

Зарегистрироваться

По результатам переговоров с представителем собственника было установлено, что предложение о сдаче в аренду было актуально на дату оценки, передаваемые права – аренда до года, условия сделки – стандартные, объект обеспечен электричеством, водой и отоплением, помещение в капитальном здании (кирпич/бетон), состояние хорошее.



<

>

Складское помещение, 756 м²

Сдаем складские помещения общая площадь 756 м²., промышленные полы, цена 300 руб/м².

[Создать заметку об этом предложении в личном кабинете](#)

Информация о предложении

Цена: 300 РУБ.	Площадь: 756м²
Цена за м²: 0 РУБ.	Дата обновления объявления: 28/07/2015
Цена за кв. метр в год: 5 РУБ.	Дата публикации объявления: 19/09/2014
Тип: Коммерческая недви...	Номер в каталоге: 103957204
Тип объекта: Склад	

Расположение

ул.Красной звезды, д. 19. Центральный. Чита. Забайкальский край

89144702255

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)







 [Пожаловаться](#)

 [Распечатать](#)

 [Отправить другу](#)

Зарегистрироваться

По результатам переговоров с представителем собственника было установлено, что предложение о сдаче в аренду было актуально на дату оценки, передаваемые права – аренда до года, условия сделки – стандартные, объект обеспечен электричеством, водой и отоплением, помещение в капитальном здании (кирпич/бетон), состояние хорошее.

6.2. Активный рынок. Скидки на арендные ставки

Таблицы

Таблица 6.2.1.

Скидка на торг %		Активный рынок		
		Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов				
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	7%	7%	8%	
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8%	8%	9%	
2.1 Бизнес-центры класса А, В	6%	5%	6%	
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	6%	6%	7%	
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	6%	7%	

6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблицы

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%



9. Низко классные производственно-складские объекты

Таблица 9

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,11
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие железнодорожной ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

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	0,86	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

148



9.2. Корректирующие коэффициенты по арендной ставке

Таблицы

Таблица 9.2.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00

164

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77	0,80
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из оцилиндрованных 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
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,60	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

149

Таблица 9.2.2.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 1000 кв. м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 100 кв. м	0,80	0,78	0,82
Материал стен			
Отношение удельной ставки аренды объекта из оцилиндрованных панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,87	0,90
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,78
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80

165

2.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Активный рынок

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%

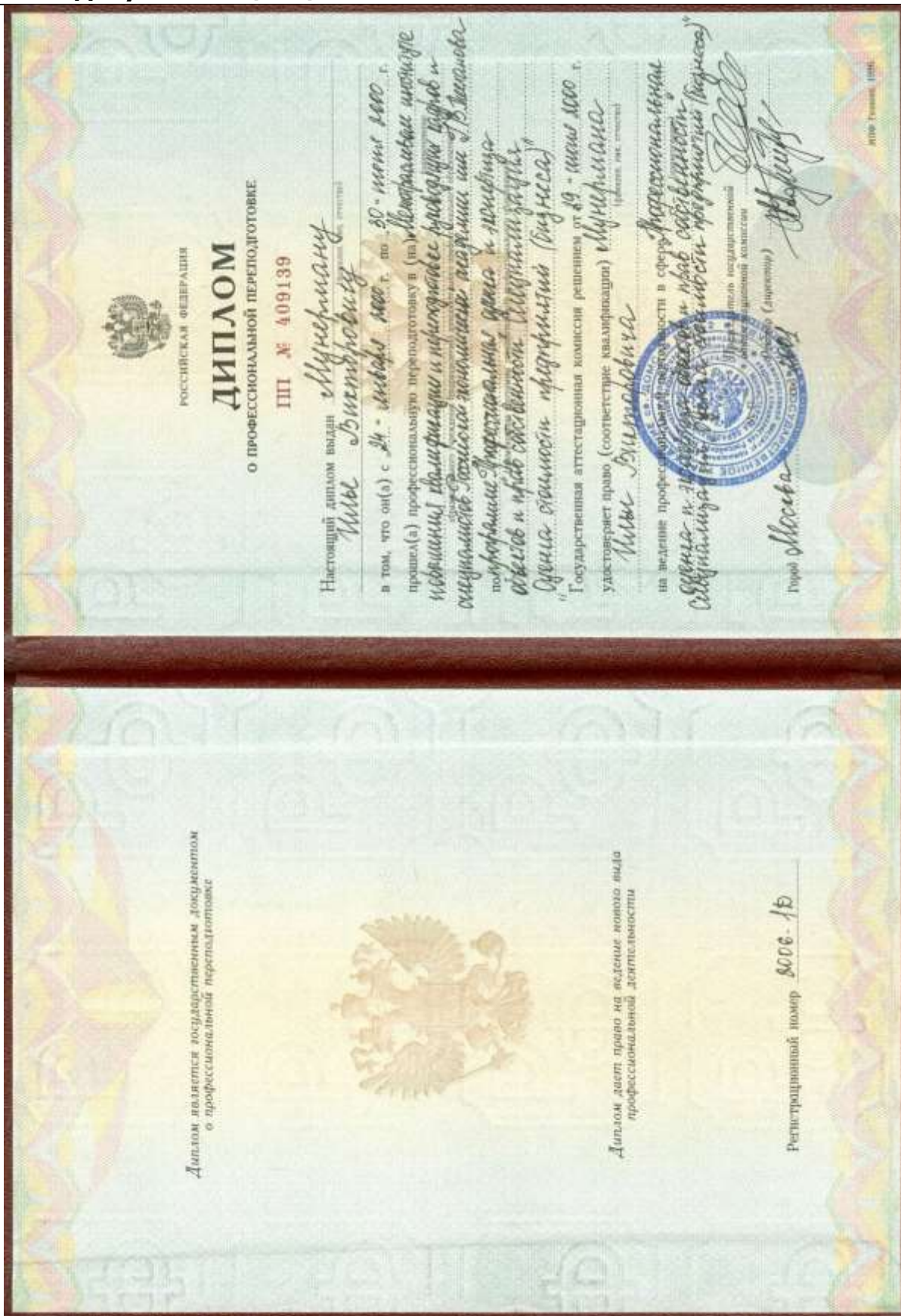
6.1. Текущая доходность. Активный рынок

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11,0	10,5	11,6
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	10,9	10,4	11,5
2.1 Бизнес-центры класса А, В	10,9	10,3	11,4
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11,2	10,6	11,8
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,3	10,8	11,8

3.1. Процент операционных расходов. Активный рынок

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17%	19%

17.3. Документы оценщика





СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Мурерману
Илье Викторовичу
(Фамилия, И.О., отчество)

в том, что он(а) с 14. января 2015 г. по 3- февраля 2015 г.
повышил(а) свою квалификацию в Высшейшей школе оценки
бизнеса и менеджмента им. Н.Н. Пастухова
по программе "Судебная деятельность"
(наименование программы повышения квалификации)

в объеме 108 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Судебная оценка рыночной стоимости	42	
Восстановление из архива	36	
Внеочередной экзамен	4	сдано

Прошел(а) _____
(подпись)

выполнил(а) _____
(подпись)

Регистратор (Директор) _____
Секретарь _____

Подп. Дроздов год 2015

Регистрационный номер 14959

Свидетельство является государственной документацией
о повышении квалификации



Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

дубликат
от 17.01.2011

 Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 января 2008
Дата включения в реестр

1513
№ согласно реестру

Мунерман Илья Викторович

является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

 Ю.В. Усоя

СВИДЕТЕЛЬСТВО



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000122-001

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

Мунерману Илье Викторовичу

(фамилия, имя, отчество полностью - при наличии) либо, (Аттестат единый квалификационный экзамен, с датой выдачи)

на основании протокола от « 19 » сентября 20 13 г. № 0141

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Негосударственным**

(полное наименование)

образовательным учреждением высшего профессионального образования

(полное наименование)

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

(аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с постановлением № Р/91 от 15 августа 2013 г.)

(в скобках указывается реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



Левнев В.А.

(подпись)

(полное наименование)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

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





Инвестиции и Финансы
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-819/14
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-819/14 от 21.11.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Мунерман Илья Викторович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г.Москва, ул.Ангарская, д.6, кв.188
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 21.11.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0609/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Мунерман Илья Викторович

«21» ноября 2014г.

(Мунерман И.В.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Центровой
школе вспомогательной

в том, что он(а) с 14 января 2011 г. по 3 февраля 2011 г.
повысил(а) свою квалификацию в государственной аккредитованной
образовательной организации и т.д. по образовательной программе
по специальности «Управление недвижимостью»

в объеме 108 часов

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Образовательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины из цикла</u>	<u>32</u>	
<u>Учебные занятия</u>	<u>4</u>	<u>«хорошо»</u>

Протокол № 102700008

Воспитатель А. П.

Ректор (подпись) А. П.

Секретарь А. П.

Город Москва по дату

Регистрационный номер 14065

Свидетельство является государственными документами
о повышении квалификации





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000128-001

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

Цветковой Елене Евгеньевне

(Фамилия, имя, отчество (полностью) при наличии) инициал, (полностью отчество квалификационный экзамен, и действительный выдан)

на основании протокола от « 19 » сентября 20 13 г. № 0136

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Негосударственным**

(полностью полное наименование)

образовательным учреждением высшего профессионального образования

(полностью полное наименование)

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

(полностью полное наименование)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

(в соответствии с требованиями законодательства об образовании)

на неограниченный срок.

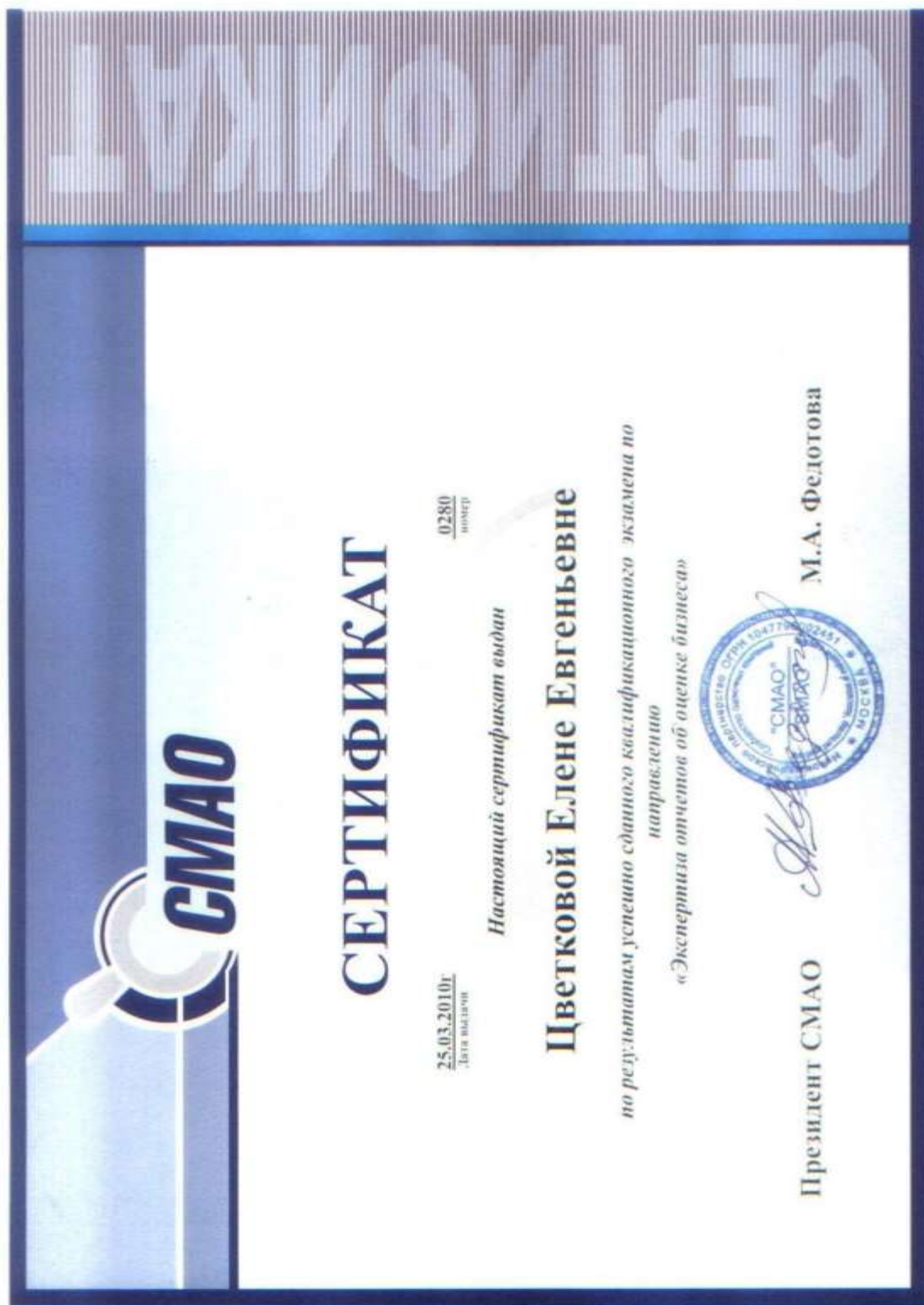
Председатель аттестационной комиссии



(подпись)
Леднев В.А.
(подпись)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 133-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).





Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-820/14
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-820/14 от 21.11.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Цветкова Елена Евгеньевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г.Москва, ул. Кантемировская, д.4, корп.3, кв.933
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 21.11.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0009/14-ЦО-1 от 10.09.2014г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Цветкова Елена Евгеньевна

«21» ноября 2014г.

(Цветкова Е.Е.)



Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Институт управления стоимостью"
(полное наименование создаваемого юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Институт управления стоимостью"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Институт управления стоимостью"
(фирменное наименование)

«20» «августа» «2004» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц) (принимать) (год)

1 0 4 7 7 9 6 6 1 8 4 4 0

Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной
инспекции МНС России № 46 по г. Москве





Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-818/14

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-818/14 от 21.11.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Институт управления стоимостью»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	121614, г.Москва, ул.Крылатская, д.33, корп.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ОБЩИЙ ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в том числе за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 21.11.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Генеральный директор на основании Устава



(Дудяев Р.Х.)

М.П.
«21» ноября 2014г.

Страхователь:

ООО «Институт управления стоимостью»
Генеральный директор ООО УК «Мунерман и партнеры»
на основании Устава и Договора передачи полномочий
единственного исполнительного органа от 16.07.2010г.



(Мунерман И.В.)

М.П.
«21» ноября 2014г.



17.4. Документы Заказчика


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Забайкальскому краю

Повторное, взамен свидетельства №389143 серия 75АА от 16.11.2012 г.

Дата выдачи: 14.11.2013 г.

Документы-основания:
Передачный акт от 28.05.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "Строительное управление Сибирского военного округа",
ИНН 7536102568, ОГРН 1097536004257, КПП 753601001. Дата регистрации: 18.06.2009 г.,
наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы №2 по г.Чите. Адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа юридического лица: Россия, Забайкальский кр., г. Чита,
Центральный административный район, ул. Смоленская, 41.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание по ремонту техники, назначение: нежилое. Площадь: общая 327,6 кв.м. Инвентарный
номер: 75:32:000000006. Литер: А1. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул.
Геологическая, 21

Кадастровый (или условный) номер:
75-75-01/092/2009-103

Существующие ограничения (обременения) права: Аресты
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
16.11.2012 г. сделана запись регистрации № 75-75-01/112/2012-243

Государственный регистратор:  / Баншиков Д. В. /



75АА 508336



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Забайкальскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

19 июня 2015 г. № 75BC/15-120480	
Кадастровый номер:	75-32-030632:127
Номер кадастрового квартала:	75-32-030632
Предшлющие номера:	75-32-0000000006, 75-75-01/092/2009-103
Дата вынесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.11.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Забайкальский край, г. Чита, ул. Геодезическая, 21		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	327,6 (значение)	кв. м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Здание по ремонту техники, назначение: нежилое. Площадь: общая 327,6 кв. м. Инвентарный номер: 75-32-0000000006. Литер: А1. Этажность: 1.		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2008		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	6227508,92		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах собственности, № 75-75-01/112/2012-243 от 16.11.2012. Строительное управление "Забайкальского Военного Округа"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки: Документ подготовлен по запросу № 75-6-1-115/4001/2015-4164 от 18.06.2015			
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—		
	16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—		
	16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

ВЫДАТ ИНЖЕНЕР (полное наименование должности)	ЗИНОВЬЕВА А.В. (инициалы, фамилия)
---	--

М.П.



К1.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
19* июня 2015 г. № 75BC/15-120480			
Кадастровый номер:		75:32:030632-127	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Арест
2	—	—	весь	—	—	Арест

ВЫДАЛ ИНЖЕНЕР	ЗИНОВЬЕВА А.В.
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



request/ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDakMQRJelGwJv69oBs36szy5MxABXNHf-9af-um0fdw



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:

8 (800) 100-34-34

Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:

(495) 917-38-25

Будьте



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ

СЕРВИСЫ

ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	75:32:030632:127
Этажность здания:	1
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	A1
Площадь:	327,6
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Геодезическая, 21
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	24.07.2015
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 75-75-01/112/2012-243 от 16.11.2012 (собственность)	
	№ 75-75-01/164/2012-142 от 16.11.2012 (арест)
	№ 75-75-01/164/2012-280 от 16.11.2012 (арест)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
> Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Забайкальскому краю

Повторное, взамен свидетельства №337493 серия 75АА от 02.11.2012 г.

Дата выдачи: 14.11.2013 г.

Документы-основания:
Передачный акт от 28.05.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "Строительное управление Сибирского военного округа".
ИНН 7536102568. ОГРН 1097536004257. КПП 753601001. Дата регистрации: 18.06.2009 г.,
наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы №2 по г.Чите. Адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа юридического лица: Россия, Забайкальский кр., г. Чита,
Центральный административный район, ул. Смоленская, 41.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание штаба-КПП, назначение: нежилое. Площадь: общая 282.3 кв.м. Инвентарный номер:
75:32:000000007. Литер: А2. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул.
Геодзическая, 21, строение 1

Кадастровый (или условный) номер:
75-75-01/092/2009-115

Существующие ограничения (обременения) права: Аресты
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
02.11.2012 г. сделана запись регистрации № 75-75-01/112/2012-245

Государственный регистратор:  / Банщиков Д. В. /



75АА 508339



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Забайкальскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	2
"19" июня 2015 г. № 75BC/15-120449	
Кадастровый номер:	75:32:030632:121
Номер кадастрового квартала:	75:32:030632
Предшлющие номера:	75:32:000000007, 75-75-01/092/2009-115
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.11.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Забайкальский край, г. Чита, ул. Геодезическая, 21, строение 1		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	282,3 (значение)	кв. м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Здание штаба-КПП, назначение: нежилое. Площадь: общая 282,3 кв.м. Инвентарный номер: 75-32-000000007. Литер: А2. Этажность: 2.		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2008		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5366379,03		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: собственность, № 75-75-01/112/2012-245 от 02.11.2012. Строительное управление "Забайкальского Военного Округа"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Документ подготовлен по запросу № 75-0-1-115/4001/2015-4154 от 18.06.2015			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

ВЫДАЛ ИНЖЕНЕР	ЗИНОВЬЕВА А.В.
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)

МП



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"19" июня 2015 г. № 75BC/15-126449

Кадастровый номер:	75-32-030632:121
--------------------	------------------

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Арест

ВЫДАЛ ВЫДАТЕЛЬ	ЗИНОВЬЕВА А.В.
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.





request/!ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDakMQRJeLgw/v69oBs36szy5MxABXNHf-9af-um0fdwgc



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:

8 (800) 100-34-34

Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:

(495) 917-38-25

Будьте



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ

СЕРВИСЫ

ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 75:32:030632:121

Этажность здания: 2

Этаж: 2

Литер Бюро Технической
Инвентаризации: А2

Площадь: 282,3

Единицы измерения площади: Квадратный метр

Адреса (местоположение): Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Геодезическая, 21, строение 1

Наличие зарегистрированных прав: Зарегистрированы

Дата обновления информации: 24.07.2015

Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 75-75-01/112/2012-245 от 02.11.2012
(собственность)

№ 75-75-01/164/2012-283 от 16.11.2012 (арест)

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

[Сформировать запрос в Государственный реестр прав \(ЕГРП\)](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Забайкальскому краю

Повторное, взамен свидетельства №337494 серия 75АА от 02.11.2012 г.

Дата выдачи: 14.11.2013 г.

Документы-основания:
Передачный акт от 28.05.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "Строительное управление Сибирского военного округа",
ИНН 7536102568. ОГРН 1097536004257. КПП 753601001. Дата регистрации: 18.06.2009 г.,
наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы №2 по г.Чите. Адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа юридического лица: Россия, Забайкальский кр., г. Чита,
Центральный административный район, ул. Смоленская, 41.

Вид права: ☒ собственность

Объект права:
Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 346 кв.м. Инвентарный номер:
75:32:000000008. Литер: АЗ. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул.
Геодзическая, 21, строение 2

Кадастровый (или условный) номер:
75-75-01/092/2009-113

Существующие ограничения (обременения) права: Аресты
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
02.11.2012 г. сделана запись регистрации № 75-75-01/112/2012-249

Государственный регистратор:  / Банщикова Д. В. /



75 АА 508340



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Забайкальскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов
	2
"19" июня 2015 г. № 75BC/15-120456	
Кадастровый номер:	75:32:030632:122
Номер кадастрового квартала:	75:32:030632
Предыдущие номера:	75:32:000000008, 75-75-01/092/2009-113
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.11.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Забайкальский край, г. Чита, ул. Геологическая, 21, строение 2		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	346.0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 346 кв.м. Инвентарный номер: 75:32:000000008. Литер: А3. Этажность: 1.		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2008		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	6577283.54		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: собственность, № 75-75-01/112/2012-249 от 02.11.2012, Строительное управление "Забайкальского Военного Округа"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Документ подготовлен по запросу № 75-0-1-115/4001/2015-4155 от 18.06.2015			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте); Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

ВЫДАЛ ИНЖЕНЕР	ИНЖЕНЕР	ЗИНОВЬЕВА А.В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)

М.П.



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
"19" июня 2015 г. № 75BC/15-120456			
Кадастровый номер:	75-32-030632-122		

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Арест

выдан инженер		ЗИНОВЬЕВА А.В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М/П



request/!ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDakMQRJeLgw/v69oBs36szy5MxABXNHf-9af-um0fdv



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:

8 (800) 100-34-34

Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:

(495) 917-38-25

Будьт



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ

СЕРВИСЫ

ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	75:32:030632:122
Этажность здания:	1
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	A3
Площадь:	346
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Геодезическая, 21, строение 2
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	24.07.2015
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 75-75-01/112/2012-249 от 02.11.2012 (собственность)	
№ 75-75-01/164/2012-285 от 16.11.2012 (арест)	
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Забайкальскому краю

Повторное, взамен свидетельства №389142 серия 75АА от 16.11.2012 г.

Дата выдачи: 14.11.2013 г.

Документы-основания:
Передаточный акт от 28.05.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "Строительное управление Сибирского военного округа",
ИНН 7536102568, ОГРН 1097536004257, КПП 753601001. Дата регистрации: 18.06.2009 г.,
наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы №2 по г.Чите. Адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа юридического лица: Россия, Забайкальский кр., г. Чита,
Центральный административный район, ул. Смоленская, 41.

Вид права: собственность

Объект права:
Склад-мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 346 кв.м. Инвентарный номер:
75:32:000000009. Литер: А4. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул.
Геодическая, 21, строение 3

Кадастровый (или условный) номер:
75-75-01/092/2009-109

Существующие ограничения (обременения) права: Аресты
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
16.11.2012 г. сделана запись регистрации № 75-75-01/12/2012-246

Государственный регистратор:  / Банщикова Д. В. /



75АА 508338



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Забайкальскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

19 июня 2015 г. № 75BC/15-120464	
Кадастровый номер:	75:32:030632:123
Номер кадастрового квартала:	75:32:030632
Предшлющие номера:	75:32:000000009, 75-75-01/092/2009-109
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.11.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Забайкальский край, г. Чита, ул. Геодезическая, 21, строение 3		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	346 0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Склад-мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 346 кв.м. Инвентарный номер: 75-32-000000009. Литер: А4 Этажность: 1.		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2008		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	6577283.54		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: собственность, № 75-75-01/112/2012-246 от 16.11.2012, Строительное управление "Забайкальского Военного Округа"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Документ подготовлен по запросу № 75-0-1-115/4001/2015-4159 от 18.06.2015			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
	Дополнительные сведения:			
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: —			
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: —			
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

ВЫДАЛ ИНЖЕНЕР	ЗЯНОВЬЕВА А.В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов	2
№19 июня 2015 г. № 75BC/15-120464	
Кадастровый номер:	75-32-030632-123

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Арест
2	—	—	весь	—	—	Арест

ВЫДАЛ ИНЖЕНЕР

—	—	ЗИНОВЬЕВА А.В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

request/!ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDakMQRJeLgw/v69o8s36szy5MxABXNHf-9af-um0fdwi



ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | [СЕРВИСЫ](#) | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание

 [Вернуться к результатам поиска](#) |  [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **75:32:030632:123**

Этажность здания: **1**

Этаж: **1**

Литер Бюро Технической
Инвентаризации: **A4**

Площадь: **346**

Единицы измерения площади: **Квадратный метр**

Адреса (местоположение): **Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Геодезическая, 21, строение 3**

Наличие зарегистрированных прав: **Зарегистрированы**

Дата обновления информации: **24.07.2015**

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 75-75-01/112/2012-246 от 16.11.2012 (собственность)	
	№ 75-75-01/164/2012-144 от 16.11.2012 (арест)
	№ 75-75-01/164/2012-282 от 16.11.2012 (арест)

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

» [Сформировать запрос в Государственный реестр прав \(ЕГРП\)](#)

 [Вернуться к результатам поиска](#) |  [Сформировать новый запрос](#)




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Забайкальскому краю

Повторное, взамен свидетельства №337495 серия 75АА от 02.11.2012 г.

Дата выдачи: 14.11.2013 г.

Документы-основания:
Передачный акт от 28.05.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "Строительное управление Сибирского военного округа".
ИНН 7536102568. ОГРН 1097536004257. КПП 753601001. Дата регистрации: 18.06.2009 г.,
наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы №2 по г.Чите. Адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа юридического лица: Россия, Забайкальский кр., г. Чита,
Центральный административный район, ул. Смоленская, 41.

Вид права: собственность

Объект права:
Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 189 кв.м. Инвентарный номер:
75:32-000000010. Литер: А5. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул.
Геоделическая, 21, строение 4

Кадастровый (или условный) номер:
75-75-01/092/2009-107

Существующие ограничения (обременения) права: Аресты
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
02.11.2012 г. сделана запись регистрации № 75-75-01/142/2012-244

Государственный регистратор:  / Баншиков Д. В. /



75АА 508342



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Забайкальскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

№ 19" июня 2015 г. № 75BC/15-120467	
Кадастровый номер:	75:32:030632:124
Номер кадастрового квартала:	75:32:030632
Предельные номера:	75:32:000000010, 75:75:01/092/2009-107
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.11.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Забайкальский край, г. Чита, ул. Геодезическая, 21, строение 4		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	189,0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 189 кв.м. Инвентарный номер: 75-32-000000010. Литер: А5. Этажность: 1.		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2008		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3592793,61		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах собственности, № 75-75-01/112/2012-244 от 02.11.2012, Строительное управление "Забайкальского Военного Округа"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Документ подготовлен по запросу № 75-0-1-115/4001/2015-4160 от 18.06.2015			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

ВЫДАЛ ИНЖЕНЕР	ЗЯНОВЬЕВА А.В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание				
(вид объекта недвижимого имущества)				
Лист №	2	Всего листов	2	
"19" июня 2015 г. № 75/С-15-120467				
Кадастровый номер:		75:32:030632-124		

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Арест

ВЛАД ИЖЕНЕР

(полное наименование должности)	ЗИНОВЬЕВА А.В.
	(подпись, фамилия)

М.П.



e_request/!ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFdAkMQRJeLgwJv69o8s36szy5MxABXNHf-9af-um0fdw



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:

8 (800) 100-34-34

Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:

(495) 917-38-25

Будьт



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ

СЕРВИСЫ

ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 75:32:030632:124

Этажность здания: 1

Этаж: 1

Литер Бюро Технической
Инвентаризации: А5

Площадь: 189

Единицы измерения площади: Квадратный метр

Адреса (местоположение): Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Геодезическая, 21, строение 4

Наличие зарегистрированных прав: Зарегистрированы

Дата обновления информации: 24.07.2015

▼ Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 75-75-01/112/2012-244 от 02.11.2012
(собственность)

№ 75-75-01/164/2012-284 от 16.11.2012 (арест)

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

» [Сформировать запрос в Государственный реестр прав \(ЕГРП\)](#)

Вернуться к результатам поиска

Сформировать новый запрос




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Забайкальскому краю

Повторное, взамен свидетельства №337496 серия 75АА от 02.11.2012 г.

Дата выдачи: 14.11.2013 г.

Документы-основания:
Передаточный акт от 28.05.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "Строительное управление Сибирского военного округа".
ИНН 7536102568. ОГРН 1097536004257. КПП 753601001. Дата регистрации: 18.06.2009 г.,
наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы №2 по г.Чите. Адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа юридического лица: Россия, Забайкальский кр., г. Чита,
Центральный административный район, ул. Смоленская, 41.

Вид права: собственность

Объект права:
Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 240.4 кв.м. Инвентарный номер:
75:32:000000011. Литер: А6. Этажность: I.
Адрес (местоположение):
Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул.
Геодическая, 21, строение 5

Кадастровый (или условный) номер:
75-75-01/092/2009-105

Существующие ограничения (обременения) права: Аресты
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
02.11.2012 г. сделана запись регистрации № 75-75-01/12/2012-248

Государственный регистратор:  / Баншиков Д. В. /

75 АА 508341 



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Забайкальскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"19" июня 2015 г. № 75BC/15-120471	
Кадастровый номер:	75:32:030632:125
Номер кадастрового квартала:	75:32:030632
Предыдущие номера:	75:32:000000011, 75-75-01/092/2009-105
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.11.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Забайкальский край, г. Чита, ул. Геодетическая, 21, строение 5		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	240,4 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 240,4 кв.м. Инвентарный номер: 75:32:000000011. Литер: А6. Этажность: 1.		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2008		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4569881,40		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: собственность, № 75-75-01/112/2012-248 от 02.11.2012, Строительное управление "Забайкальского Военного Округа"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Документ подготовлен по запросу № 75-0-1-113/4001/2015-4162 от 18.06.2015			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
	Дополнительные сведения:			
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости			—
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости			—
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			—
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

ВЫДАЛ ИНЖЕНЕР	ЗИНОВЬЕВА А.В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов:	2
"19" июня 2015 г. № 75BC/15-120471	
Кадастровый номер:	75:32:030632:125

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Арест

Выдал инженер	Зиновьева А.В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



request/!ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRfigVNFDakMQRJelGwJv69o8s36szy5MxABXNHf-9af-um0fdw



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:

8 (800) 100-34-34

Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:

(495) 917-38-25

Будьт



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ

СЕРВИСЫ

ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	75:32:030632:125
Этажность здания:	1
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	A6
Площадь:	240,4
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Геодезическая, 21, строение 5
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	24.07.2015
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 75-75-01/112/2012-248 от 02.11.2012 (собственность)	
№ 75-75-01/164/2012-286 от 16.11.2012 (арест)	
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Забайкальскому краю

Повторное, взамен свидетельства №389144 серия 75АА от 16.11.2012 г.

Дата выдачи: 14.11.2013 г.

Документы-основания:
Передаточный акт от 28.05.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "Строительное управление Сибирского военного округа".
ИНН 7536102568. ОГРН 1097536004257. КПП 753601001. Дата регистрации: 18.06.2009 г.,
наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы №2 по г.Чите. Адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа юридического лица: Россия, Забайкальский кр., г. Чита,
Центральный административный район, ул. Смоленская, 41.

Вид права: собственность

Объект права:
Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 356 кв.м. Инвентарный номер:
75:32:000000012. Литер: А7. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул.
Геодзическая, 21, строение 6

Кадастровый (или условный) номер:
75-75-01/092/2009-111

Существующие ограничения (обременения) права: Аресты
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
16.11.2012 г. сделана запись регистрации № 75-75-01/12/2012-247

Государственный регистратор:  / Баншиков Д. В. /



75 АА 508337



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Забайкальскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"19" июня 2015 г. № 75ВС/15-120474	
Кадастровый номер:	75-32-030632:126
Номер кадастрового квартала:	75-32-030632
Предыдущие номера:	75-32-000000012, 75-75-01/092/2009-111
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.11.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Забайкальский край, г. Чита, ул. Геодезическая, 21, строение 6		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	356,0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 356 кв.м. Инвентарный номер: 75-32-000000012. Литер: А7. Этажность: 1.		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2008		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	6767378,44		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: собственность, № 75-75-01/112/2012-247 от 16.11.2012. Строительное управление "Забайкальского Военного Округа"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки: Документ подготовлен по запросу № 75-0-1-115/4001/2015-4163 от 18.06.2015			
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—		
	16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—		
	16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

ВЫДАЛ ИНЖЕНЕР	ИНЖЕНЕР А.В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"19" июня 2015 г. № 75BC/15-120474			
Кадастровый номер:		75:32:030632:126	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Арест
2	—	—	весь	—	—	Арест

ВЫДАЛ ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)	(подпись)	ЗИНОВЬЕНА А.В. (инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------------------------

М.П.



request/ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDakMQRJeLgwJv69oBs36szy5MxABXNHf-9af-um0fdwc



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:

8 (800) 100-34-34

Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:

(495) 917-38-25

Будьте



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ

СЕРВИСЫ

ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	75:32:030632:126
Этажность здания:	1
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	A7
Площадь:	356
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Геодезическая, 21, строение 6
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	24.07.2015
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 75-75-01/112/2012-247 от 16.11.2012 (собственность)	
	№ 75-75-01/164/2012-143 от 16.11.2012 (арест)
	№ 75-75-01/164/2012-281 от 16.11.2012 (арест)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Забайкальскому краю

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 02.02.2015

№ 75/001/005/2015-487

На основании запроса от 26.01.2015, поступившего на рассмотрение 02.02.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	75:32:030632:18
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	земли населенных пунктов - для обслуживания и использования нежилых зданий производственной базы
площадь объекта:	19030 кв.м.
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Россия, Читинская обл., г. Чита, Центральный Административный район, Геодезическая, участок №21
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Российская Федерация.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. собственность, 75-75-01/126/2007-096, 30.10.2007 г.
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в данных отношениях:	данные отсутствуют

