

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**XXX**

672027, г. Чита, ул. XXXXXXXX

Тел./факс: (3022) XXXXX  
E-mail:

«Утверждаю»  
директор ООО «XXX»

\_\_\_\_\_ XXXXX

## ОТЧЕТ № XXX

**Определение рыночной стоимости арестованного имущества: административное здание с пристройкой, здание – склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой, здание – гараж, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 75:08:070123:0006 по адресу Забайкальский край, Карымский район, п. Дарасун, ул. Вокзальная, 6, принадлежащие должнику XXX.**

**ЗАКАЗЧИК:**

**XXX**

**XXX**

**XXX**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «XXX»**

**Чита 2013 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**XXX**

672027, г. Чита, ул. XXXX

Тел./факс: (3022) XXXX  
E-mail:

**Чита 2013 год**

**Судебному приставу-исполнителю**

**XXX**

**XXX**

**XXX**

**XXX**

В соответствии с Государственным контрактом XXXXX г. Общество с ограниченной ответственностью «XXX» произвело оценку рыночной стоимости арестованного имущества: административное здание с пристройкой, здание – склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой, здание – гараж, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 75:08:070123:0006 по адресу Забайкальский край, Карымский район, п. Дарасун, ул. Вокзальная, 6, принадлежащие должнику ООО «XXX».

Оценка произведена по состоянию на «14» марта 2013 года и выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральными стандартами оценки; Стандартами и правилами оценочной деятельности СРОО, членами которых являются оценщики, подписавшие настоящий отчет.

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что:

***Рыночная стоимость арестованного имущества для его реализации в рамках исполнительного производства по состоянию на 14.03.2013 г. составляет:***

***20 449 083,00***

***(Двадцать миллионов четыреста сорок девять тысяч восемьдесят три) рубля без НДС***

С уважением,

Директор ООО «XXX»

\_\_\_\_\_ XXXXX

Приложение к сопроводительному письму

**Итоговые результаты оценки стоимости объекта оценки**

| <b>№ п/п</b> | <b>Наименование объектов</b>  | <b>Рыночная стоимость, руб. без НДС</b> |
|--------------|---|---|
| 1            | Административное здание с пристройкой, здание – склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой, здание – гараж, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 75:08:070123:0006, в том числе: |   |
| 1.1          | Административное здание с пристройкой   | 9 083 693                               |
| 1.2          | Здание - склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой  | 7 416 360                               |
| 1.3          | Здание – гараж  | 2 547 705                               |
| 1.4          | Земельный участок с кадастровым № 75:08:070123:0006   | 1 401 325                               |
| <b>ИТОГО</b> |   | <b>20 449 083</b>                       |



672027, г. Чита, XXX

тел/факс (3022) XXX  
E-mail:СОДЕРЖАНИЕ

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>  | <b>5</b>  |
| 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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  | 5         |
| 1.5      | СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ, СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОТЧЕТА  | 5         |
| 1.6      | ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ  | 5         |
| <b>2</b> | <b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1      | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ   | 5         |
| 2.2      | СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ  | 6         |
| 2.3      | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ   | 6         |
| 2.3.1    | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ   | 6         |
| 2.3.2    | СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ПО ДОГОВОРУ   | 6         |
| 2.3.3    | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВУЮЩИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ                             | 7         |
| 2.4      | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) | 7         |
| 2.5      | ПРИМЕНЯЕМЫЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ, СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРОО                            | 7         |
| 2.6      | ПРИМЕНЯЕМАЯ НОРМАТИВНАЯ, УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ                                | 7         |
| 2.7      | ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ  | 8         |
| <b>3</b> | <b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1      | АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | 9         |
| 3.2      | ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА   | 14        |
| 4.3.1    | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАРЫМСКОМ РАЙОНЕ   | 18        |
| 4.3.2    | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О П. ДАРАСУН КАРЫМСКОГО РАЙОНА   | 18        |
| 4.5.1    | АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ   | 21        |
| 4.5.2    | АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ   | 22        |
| <b>5</b> | <b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>  | <b>23</b> |
| 5.1      | АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ   | 23        |
| 5.1.1    | АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО                                       | 23        |
| 5.1.2    | АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ  | 23        |
| 5.2      | АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                | 23        |
| 5.2.1    | АНАЛИЗ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА  | 23        |
| 5.2.2    | АНАЛИЗ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА  | 24        |
| 5.2.3    | АНАЛИЗ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА   | 24        |
| 5.3      | ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ   | 25        |
| 5.3.1    | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА   | 25        |
| 5.3.2    | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА   | 27        |
| 5.3.3    | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ   | 28        |
| 5.4      | ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ   | 29        |
| 5.4.1    | ВЫБОР АНАЛОГОВ  | 29        |
| 5.4.2    | ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ  | 29        |
| 5.4.3    | ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК   | 30        |
| 5.4.4    | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ   | 31        |
| 5.5      | РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ РАЗДЕЛА 5   | 32        |
| <b>6</b> | <b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>                                      | <b>47</b> |
|          | Приложение 1 фото 1-159   | 48        |
|          | Приложение 2  | 68        |
|          | Приложение 3  | 95        |
|          | Приложение 4  | 100       |

## ОТЧЕТ № XXX

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ   | Административное здание с пристройкой, здание – склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой, здание – гараж, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 75:08:070123:0006 |  |   |
| МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                      | Забайкальский край, Карымский район, п. Дарасун, ул. Вокзальная, 6  |  |   |
|   | Административное здание с пристройкой   | Здание – склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой | Здание – гараж                          |
| КАДАСТРОВЫЙ (УСЛОВНЫЙ) НОМЕР  | 75:08:07 00 00:00:06:00-104/1-А/Л-2/163   | 75:08:07 00 00:00:06:00-102/1-А/А/163                                      | 75:08:07 00 00:00:06:00-102/1-А/Л-3/163 |
| ГОД ПОСТРОЙКИ   | 1973  | 1970   | 1972                                    |
| ЭТАЖНОСТЬ   | 1-2   | 1  | 1                                       |
| ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬНЫЙ, М3  | 9 367,68  | 10 010,53  | 2 385,63                                |
| ОБЩАЯ ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ, М2  | 2 353,36  | 1 837,95   | 398,6                                   |
| ПЛОЩАДЬ, ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 75:08:070123:0006 | 11 374, 0   |  |   |

## 1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методиках, Оценщик пришел к следующему заключению:

|  |   |
|--|---|
| <b>РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, РАССЧИТАННАЯ:</b> |   |
| • Затратным подходом                     | 20 777 098,00 (Двадцать миллионов семьсот семьдесят семь тысяч девяносто восемь) рублей без НДС |
| • Сравнительным подходом                 | 20 121 069,00 (Двадцать миллионов сто двадцать одна тысяча шестьдесят девять) рублей без НДС    |
| • Доходным подходом                      | Не применялся   |

## 1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

|  |   |
|--|---|
| ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 20 449 083,00 (Двадцать миллионов четыреста сорок девять тысяч восемьдесят три) рубля без НДС |
|--|---|

## 1.4 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ | Государственный контракт XXX |
|----------------------|------------------------------|

## 1.5 СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ, СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОТЧЕТА

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 06.03.2013 г.              |
| ДАТА ОЦЕНКИ                      | 14.03.2013 г.              |
| СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ           | 06.03.2013 – 14.03.2013 г. |
| ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА          | 14.03.2013 г.              |
| СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОТЧЕТА           | 14.03.2013 – 14.09.2013 г. |

## 1.6 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет:

- Утверждения о фактах, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта Отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик производил обследование имущества лично (Приложение 1 фото 1-159);
- Никто, кроме лиц указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации предупрежден.

Оценщик 1 категории \_\_\_\_\_ XXX

## 2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|  |  |               |
|--|--|---------------|
| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ  | Административное здание с пристройкой, здание – склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой, здание – гараж, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 75:08:070123:0006  |               |
| МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | Забайкальский край, Карымский район, п. Дарасун, ул. Вокзальная, 6   |               |
| ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ                                       | Субъект права  | ООО «XXX»     |
|  | Вид права  | Собственность |
| ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ  | Определение стоимости объекта оценки   |               |
| ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ (ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ) | Результаты оценки будут использованы судебным приставом исполнителем при вынесении постановления об оценке вещи или имущественного права   |               |
| ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ                               | Отчет об оценке производится исключительно для собственных целей Заказчика и не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия между Заказчиком и Исполнителем. Ни Заказчик, ни Исполнитель, не могут использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Государственным контрактом |               |
| ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ   | Рыночная стоимость   |               |
| ДАТА ОЦЕНКИ  | 14.03.2013 г.  |               |
| СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ   | 5 рабочих дней с даты получения необходимых и достаточных для проведения оценки документов и информации  |               |

ООО «XXX»  
г. Чита, ул. XXX

|   |   |
|---|---|
| <b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА</b> | <p>Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п. 8 раздела II Федерального стандарта оценки ФСО № 1)</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 раздела IV Федерального стандарта оценки ФСО № 1).</p> <p>Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) (п. 27 раздела IV Федерального стандарта оценки ФСО № 1)</p> <p>При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов</p> |
|---|---|

## 2.2 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛНЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - Информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - Информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - Информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода:
  - 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;
  - Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
  - 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;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определения итоговой величины стоимости объекта оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода;
5. Составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29.07.1998 года 3 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в федеральных стандартах оценки.

## 2.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 2.3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

|                 |  |                |
|-----------------|--|----------------|
| <b>ЗАКАЗЧИК</b> | Полное наименование (для юридического лица), ФИО (для физического лица)<br>Реквизиты (для юридического лица), № и серия документа, удостоверяющего личность (для физического лица) | XXX<br><br>XXX |
|-----------------|--|----------------|

### 2.3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ПО ДОГОВОРУ

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| <b>ИСПОЛНИТЕЛЬ ПО ДОГОВОРУ</b> | Полное наименование<br>Реквизиты<br><br>Страхование ответственности<br><br>Оценщики, заключившие трудовой договор с Исполнителем | Общество с ограниченной ответственностью «XXX»<br>г. Чита, ул. XXX<br>ИНН XXX / КПП XXX/ ОГРН XXX от 22.03.2004 года<br><br>Страховщик – ООО Страховая Компания «XXX», страховой полис № 700-00005-424-12Ю, страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Договор страхования ответственности № 700-00005-424-12Ю от 26.09.2012 г. Срок действия договора: с 27.09.2012г. по 26.09.2013 г.<br><br>Диплом ИП № XXX от 02.10.2007 г.<br>СРО – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Свидетельство № XXX от 25.12.2010 г.<br>Страховщик – ООО Страховая Компания «XXX», страховой полис № 700-00002-424-12Ф, страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Договор страхования ответственности № 700-0000224-12Ф от 21.07.2012 г. Срок действия договора: с 21.07.2012 г. по 20.07.2013 г.<br>Трудовой договор б/н от 08.08.2005 г.<br>Стаж работы в оценочной деятельности – 5 лет<br><br>Диплом ИП № XXX от 11.09.2003 г.<br>СРО – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Свидетельство № XXX от 14.07.2011 г.<br>Страховщик – ООО Страховая Компания «XXX», страховой полис № 700-00003-424-12Ф, страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Договор страхования ответственности № 700-00003-424-12Ф от 26.09.2012 г. Срок действия договора: с 27.09.2012 г. по 26.09.2013 г.<br>Трудовой договор № 01 от 19.06.2009 г.<br>Стаж работы в оценочной деятельности – 9 лет<br><br>Диплом ИП № XXX от 30.07.06 г. |
|--------------------------------|--|--|

ООО «XXX»  
г. Чита, ул. XXX

СРО – «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство № XXXXX от 29.12.2007 г.  
 Страховщик – ООО Страховая Компания «ХХХ», страховой полис № 700-00003-424-13Ф, страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Договор страхования ответственности № 700-00003-424-13Ф от 29.01.2013 г. Срок действия договора: с 30.01.2013 г. по 29.01.2014 г.  
 Трудовой договор № 02 от 29.12.2012 г.  
 Стаж работы в оценочной деятельности – 6 лет

### 2.3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВУЮЩИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

|                          |     |                     |   |
|--------------------------|-----|---------------------|---|
| ОЦЕНЩИК                  | XXX | Оценщик 1 категории | Осуществляет: анализ рынка объекта оценки и внешних факторов, влияющих на стоимость, юридический анализ имущественных прав на объект оценки, проведение расчетов, оформление отчета |
| ПРИВЛЕКАЕМЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ |     |                     | При проведении оценки и подготовке отчета сторонние организации и специалисты не привлекались   |

### 2.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

- Отчет об оценке производится исключительно для собственных целей Заказчика и не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком;
- Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Государственным контрактом;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 раздела IV Федерального стандарта оценки ФСО № 1);
- Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) (п. 27 раздела IV Федерального стандарта оценки ФСО № 1);
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов о стоимости объекта оценки вне отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации;
- Оценщик, используя при проведении оценки объекта оценки документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, считаются достоверными, тем не менее, там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке, и не является гарантией того, что объект будет продан по цене равной полученному значению.
- Выводы о величине стоимости объекта действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных данных, способных повлиять на результат оценки, имевших место в период, прошедший с даты осмотра (последней финансовой отчетности) до даты оценки.

### 2.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ, СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРОО

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ оценщик обязан: «...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...». При проведении оценки объекта оценки использованы следующие стандарты:

- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1; «Цель оценки и виды стоимости» ФСО № 2; «Требования к отчету об оценке» ФСО № 3. Указанные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации.
- Стандарты Российского общества оценщиков: «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)» ССО РОО 1-01-2010; «Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО 1-02-2010; «Типы имущества» ССО РОО 1-03-2010; «Рыночная стоимость как база оценки» ССО РОО 2-01-2010; «Составление отчета об оценке» ССО РОО 2-02-2010; «Оценка стоимости движимого имущества» ССО РОО 2-09-2010. Оценщик является членом саморегулируемой организации Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» и обязан в соответствии с уставными целями и задачами СРО использовать в своей деятельности указанные стандарты.
- Стандарты некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Оценщик является членом некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и обязан в соответствии с уставными целями и задачами СРО использовать в своей деятельности указанные стандарты.

### 2.6 ПРИМЕНЯЕМАЯ НОРМАТИВНАЯ, УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 года № 51-ФЗ
- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая от 26.01.1996 года № 14-ФЗ
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ;
- Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 года №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».
- Закон Забайкальского края от 01.04.2009 года № 152-33К «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края»
- Закон Забайкальского края от 25.09.2008 года № 27-33К «Об установлении цены земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при их продаже собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений на территории Забайкальского края».
- Постановление Правительства Забайкальского края № 116 от 16.12.2008 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе населенных пунктов, расположенных на территории Забайкальского края»

ООО «ХХХ»  
 г. Чита, ул. ХХХ

9. Постановление Правительства Забайкальского края № 49 от 21.10.2008 года «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, в том числе земельные участки, части земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Забайкальского края»
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.
11. Оценка недвижимости: Учебник / Москва: Финансы и статистика, 2002 г.
12. Григорьев В. В., Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие – М.: Инфра-М, 1997 г.
13. Григорьев В. В., Островкин И. М. Оценка предприятий: Имущественный подход. – М.: Дело, 2000 г.
14. Есипов В. Е., Теория и методы оценки недвижимости. – Санкт-Петербургский государственный университет, 1998г.
15. Терехова Е. Ю. Методические материалы к семинару «Основные приемы и методы оценки недвижимости» – Москва, 1997.
16. Табакова С.А., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2008 года для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: «КО-ИНВЕСТ», 2008. – 416с.
17. Табакова С.А., Дидковский В.М., Дидковская А.В. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: «КО-ИНВЕСТ», 2008. – 344с.
18. Табакова С.А., Дидковская А.В. Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное. – М.: «КО-ИНВЕСТ», 2008. – 344с.
19. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». М.: КО-ИНВЕСТ.
20. Письмо Минрегиона России № 1951-ВТ/10 от 12.02.2013 года; Приложение 1 «Индексы изменения сметной стоимости СМР по видам строительства на 1 квартал 2013 года (без НДС)»
21. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р), Москва 1990 г.
22. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования ВСН 58-88(р), Госкомархитектуры – М.: Стройиздат, 1990 г.
23. Справочный информационный еженедельник «Ваша реклама», «Вся Чита», «Все объявления», «Недвижимость в Чите и Забайкальском крае», 2013 г.
24. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода GMLV)
25. Родин А. Ю. Методика определения ликвидационной стоимости имущества «Вопросы оценки», № 1 – 2003 г.
26. (Интернет ресурсы – <http://chita.zab.slando.ru/>, <http://vsechita.ru/>, <http://www.chita.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://ki-chita.ru/>, <http://maps.rosreestr.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.cbr.ru/>).

## 2.7 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ

**Объект оценки** – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п. 4 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом не является необходимым условием для установления его стоимости (п. 5 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1)..

**Итоговая стоимость** объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки стоимости объединенных общей методологией (п. 7 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов (п. 7 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию, на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством российской Федерации установлено иное (п. 8 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 13 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 15 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

**Рыночная стоимость объекта оценки** (ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ) – это наиболее вероятная цена, за которую 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.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях (п. 7 Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» ФСО № 2):

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» ФСО № 3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (п. 3 Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» ФСО № 3).

**Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Этика оценщика** – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества

**Основная терминология, используемая при оценке объектов недвижимости**

**Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость)** определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений

**Земельный участок** – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

**Улучшения** – это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов.

**Здания** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий в себя архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям.

**Физический износ** – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой строительными элементами здания или сооружения эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

**Накопленный износ** – уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которое может иметь место в результате их физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

**Неустраняемый (неисправимый) износ** – износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, больше, чем добавляемая в результате устранения стоимость недвижимости

**Устранимый (исправимый) износ** – износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, меньше, чем добавляемая в результате устранения этих причин стоимость недвижимости.

**Общая физическая жизнь строительного элемента** (здания, сооружения): нормативный либо прогнозируемый оценщиком срок службы строительного элемента (здания, сооружения).

**Остаточная экономическая жизнь** – период времени, в течение которого улучшения, по ожиданиям, будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимости.

**Внешний (экономический) износ** – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и др.).

**Фактический возраст** – время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливаемое по техническому паспорту объекта, свидетельству о его регистрации, акту приемки в эксплуатацию, либо другим источникам.


### 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение объекта оценки представлено в таблице 3.1. Описание земельного участка и находящихся на нем улучшений, составленное по информации Заказчика и полученное в результате визуального осмотра, приведено в Таблице 3.2-3.5. План улучшений земельного участка, согласно техническому паспорту представлен в Приложении 2. Исходя из анализа рынка недвижимости, месторасположения объекта оценки, срок рыночной экспозиции, по мнению Оценщика, составляет не менее 6 месяцев.

Таблица 3.1.

Описание района расположения объекта оценки

|  |  |  |
|--|--|--|
| Окружающая застройка   |                                    | В непосредственном окружении – частные жилые дома с хозяйственными постройками, здания и сооружения объектов железнодорожного транспорта |
| Природные климатические условия  | Климат: резко континентальный. Возможные зоны затопляемости отсутствуют.   |  |
| Состояние окружающей среды   | Район расположения экологически благоприятен, ПДК загрязняющих веществ и шумовой фон не превышают установленные нормы. |  |
| Транспортная доступность объекта   | В границах населенного пункта хорошая. Качество подъездных дорог – асфальт, грунт.                                     |  |
| Развитость инфраструктуры  | Имеются инженерные магистральные сети энергоснабжения, местные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения       |  |
| Качество обустройства территории   | Санитарной зоны нет, озеленение среднее  |  |
| Наличие рядом объектов повышающих привлекательность района расположения объекта оценки | Нет  |  |
| Наличие рядом объектов понижающих привлекательность района расположения объекта оценки | Нет  |  |

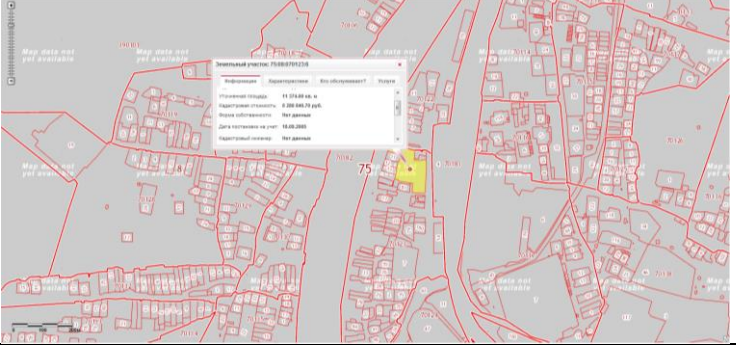

| КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАСТРОЙКИ   |  |   |
|---|--|---|
| Расположение земельного участка   |    |   |
| Кадастровый номер   | 75:08:070123:0006  |   |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости   | 18.09.2005   |   |
| Категория земель  | Земли поселений  |   |
| Разрешенное использование   | Для иных целей. Для эксплуатации и обслуживания производственной базы.   |   |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб.  | 8 280 840,7  |   |
| Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> )  | 728,05 (принят исходя из кадастровой стоимости)  |   |
| Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>  | 11 374,0   |   |
| Наличие улучшений на земельном участке  | Административное здание с пристройкой, здание – склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой, здание – гараж                    |   |
| Имущественные права на земельный участок  | Субъект права  | ООО «XXX»   |
|   | Вид права  | Собственность   |
|   | Реквизиты (для юрлица)   | Забайкальский край, Карымский район, п. Дарасун. Ул. XXX<br>ИНН XXX / ОГРН XXX от 24.04.2003 года |
|   | Балансовая стоимость ЗУ (для юридических лиц)  | В бухгалтерском учете отдельной строкой не отражено   |
| Сведения об обременениях, связанных с ЗУ  | Имущество арестовано по акту описи и ареста имущества от 23.11.2012 года. Установленный режим хранения – без права распоряжения с правом пользования |   |
| Сведения о физических свойствах ЗУ  | Участок сложной геометрической формы   |   |
| Сведения об износе ЗУ   | Захламление и загрязнение территории металлоломом, строительным и бытовым мусором.   |   |
| Сведения об устареваниях ЗУ   | Земельный участок функционального и внешнего (экономического) устаревания не имеет.  |   |
| НАЛИЧИЕ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ЗУ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ   | Нет  |   |
| ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗУ  | Для иных целей. Для эксплуатации и обслуживания производственной базы.   |   |
| ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ЗУ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  | Нет  |   |
| <b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗУ</b>   |  |   |
| Постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 05.12.2012 года; постановление о внесении изменений в постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 18.01.2013 года; акт описи и ареста имущества от 23.11.2012 года; акт дополнительного осмотра к акту описи и ареста имущества от 21.12.2012 года; договор купли-продажи от 21.02.2005 года; свидетельство о государственной регистрации права 75 АА 101644 от 12.09.2005 года; кадастровый паспорт земельного участка; справочная информация по объектам недвижимости в режиме online – портал услуг Росреестра |  |   |


Таблица 3.3.

| КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ С ПРИСТРОЙКОЙ) |  |
|---|--|
| Местоположение объекта  |  |
| Кадастровый (условный) номер  | 75:08:07 00 00:00:06:00-104/1-А/Л1-2/163   |
| Литер в плане   | Л-2  |
| Год ввода в эксплуатацию  | 1973   |
| Этажность   | 1-2  |
| Объем, м <sup>3</sup>   | 9 367,68   |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Площадь застройки по зданию, м <sup>2</sup>       | 2 234,61   |   |  |
| Общая площадь здания, м <sup>2</sup>              | 2 353,36   |   |  |
| Средняя высота помещений по внутреннему обмену, м | 7,0  |   |  |
| Физический износ по техническому паспорту, %      | Нет данных   |   |  |
| Имущественные права на УЗУ                        | Субъект права  | ООО «XXX»   |  |
|   | Вид права  | Собственность   |  |
|   | Реквизиты (для юрлица)   | Забайкальский край, Карымский район, п. Дарасун. Ул. XXX<br>ИНН XXX / ОГРН XXX от 24.04.2003 года |  |
|   | Балансовая стоимость объекта оценки (для юридических лиц)  | По состоянию на 01.02.2013 года – 19 984 000,0 рублей   |  |
| Сведения об обременениях, связанных с УЗУ         | Имущество арестовано по акту описи и ареста имущества от 23.11.2012 года. Установленный режим хранения – без права распоряжения с правом пользования   |   |  |
| Сведения о физических свойствах УЗУ               | <b>Наименование конструктивных элементов</b>   | <b>По техническому паспорту</b>   | <b>Фактически при осмотре</b>  |
|   | Фундамент  | Бутовый ленточный   | Бутовый ленточный, сборный бетонный, колонны кирпичные, колонны ж/б  |
|   | Наружные и внутренние капитальные стены  | Кирпичные   | Кирпичные, ж/бетонные арочные панели   |
|   | Перегородки  | Капитальные   | Кирпичные, деревянные, стеклоблоки   |
|   | Перекрытия   | Ж/б плиты   | Ж/б плиты, ж/б арки, металлические прогоны с деревянным заполнением  |
|   | Крыша  | Шифер   | Шифер, мягкая рулонная   |
|   | Полы   | Бетон   | Дощатые с окраской, линолеум по дощатому основанию, плитка, ламинат, бетонные  |
|   | Проемы оконные   | Двойные глухие  | Деревянные двойные створные, деревянные двойные глухие, металлические решетки  |
|   | Проемы дверные   | Простые   | Входные – простые деревянные, металлические, ворота распашные. Межкомнатные – филенчатые и простые   |
|   | Отделка внутренняя   | Штукатурка, побелка   | Штукатурка, побелка, окраска, обои, плитка, подвесной потолок типа «Армстронг», подшивка ДВП к потолку, подшивка к потолку металлическим листом      |
|   | Отделка наружная   | Нет данных  | Штукатурка, известковая окраска  |
|   | Наличие благоустройств   | Электроснабжение  | Электроснабжение, отопление печное, отопление централизованное от встроенной котельной и от электрокотла, канализация местная, водоснабжение местное |
| Сведения об износе УЗУ                            | <p>Основные конструктивные элементы (фундамент, капитальные стены, перекрытия, кровля) находятся в хорошем и местами в удовлетворительном состоянии.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Административное здание (1 этаж пом. 1-6, 2 этаж пом. 1-15) – загрязнение внутренней и внешней отделки с местами повреждения окрасочного и штукатурного слоя. Истирание покрытия пола (окрасочного слой дощатого покрытия, поверхность линолеума), имеются повреждения напольных плиток с утратой фрагментов. Повреждение и гниение деревянных элементов переплетов оконных рам, частично отсутствует остекление. Имеются повреждения дверных полотен и блоков дверных проемов. Коррозия трубопроводов и регистров системы отопления, капельные течи в местах врезки запорной арматуры и в секциях отопительных приборов.</li> <li>Пристройка - склад (пом. 5-6) – отдельные повреждения листов шифера с утратой фрагментов. Загрязнение внутренней и внешней отделки с местами повреждения окрасочного и штукатурного слоя. Имеются повреждения напольных плиток с утратой фрагментов, выбоины в бетонном полу. Повреждение и гниение деревянных элементов переплетов оконных рам, частично отсутствует остекление. Повреждение дверных полотен и блоков дверных проемов.</li> <li>Пристройка - склад (пом. 7-9) – повреждения мягкой кровли с отслоением от основания, следы протечек по перекрытиям, высолы и загрязнение в местах примыкания перекрытий и капитальных наружных стен. Загрязнение внутренней и внешней отделки с местами повреждения окрасочного и штукатурного слоя. Имеются выбоины в бетонном полу на всей площади покрытия. Повреждение и гниение деревянных элементов переплетов оконных рам, частично отсутствует остекление. Повреждение дверных полотен и блоков дверных проемов.</li> <li>Пристройка - овощехранилище, картофелехранилище (пом. 10-11) – повреждения мягкой кровли с отслоением от основания, следы протечек по перекрытиям, высолы и загрязнение в местах примыкания перекрытий и капитальных наружных стен. Загрязнение побелочного слоя внутренней отделки. Имеются выбоины в бетонном полу на всей площади покрытия. Повреждение дверных полотен и блоков дверных проемов.</li> <li>Пристройка - овощехранилище, засолочная (пом. 12-13) – отдельные повреждения листов шифера с утратой фрагментов, следы протечек по перекрытиям, высолы и загрязнение в местах примыкания перекрытий и капитальных наружных стен. Загрязнение побелочного слоя внутренней отделки. Имеются выбоины в бетонном полу на всей площади покрытия. Повреждение дверных полотен и блоков дверных проемов.</li> <li>Пристройка - склад (пом. 14) – повреждения листов шифера с утратой фрагментов, следы протечек по перекрытиям, гниение досок заполнения межбалочного потолочного пространства, демонтаж подшивки металлических листов к потолку. Полное разрушение полов, включая покрытие и балки пола. Частичный демонтаж дверных и оконных блоков.</li> <li>Пристройка - склад (пом. 15-16) – отдельные повреждения листов шифера с утратой фрагментов. Загрязнение окрасочного слоя внутренней отделки с местами повреждения штукатурного слоя. Имеются выбоины в бетонном полу на всей площади покрытия. Повреждение и гниение деревянных элементов переплетов оконных рам, частично отсутствует остекление. Повреждение дверных полотен и блоков дверных проемов.</li> </ul> |   |  |


|   |  |
|---|--|
| Сведения об устареваниях УЗУ  | Объект оценки имеет внешнее (экономическое) устаревание, обусловленное общим состоянием социально-экономического развития района месторасположения, которые оказывает основное влияние на его спрос по сравнению с другими объектами в аналогичном сегменте. |
| НАЛИЧИЕ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ  | Нет  |
| ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  | Административное, складское, производственное  |
| ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  | Нет  |
| <b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>   |  |
| Постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 05.12.2012 года; постановление о внесении изменений в постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 18.01.2013 года; акт описи и ареста имущества от 23.11.2012 года; акт дополнительного осмотра к акту описи и ареста имущества от 21.12.2012 года; определение Арбитражного суда Читинской области от 20.11.2003 года; мировое соглашение по делу № А-78-457/03-С1-7/154 от 18.11.2003 года; акт приема-передачи имущества от 28.11.2003 года; свидетельство о государственной регистрации права 75 АА 101648 от 12.09.2005 года; балансовая справка от 01.02.2013 года. |  |

Таблица 3.4.

| <b>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЕ - СКЛАД С ПРИСТРОЙКОЙ, СТОЛОВОЙ, СКЛАДОМ, СТОЛЯРНЫМ ЦЕХОМ, СУШИЛКОЙ)</b> |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Местоположение объекта  |   |   |   |
| Кадастровый (условный) номер  | 75:08:07 00 00:00:06:00-102/1-А/А/163  |   |   |
| Литер в плане   | А, Л-1   |   |   |
| Год ввода в эксплуатацию  | 1970   |   |   |
| Этажность   | 1  |   |   |
| Объем, м <sup>3</sup>   | 10 010,53  |   |   |
| Площадь застройки по зданию, м <sup>2</sup>   | 2 129,9  |   |   |
| Общая площадь здания, м <sup>2</sup>  | 1 837,95   |   |   |
| Средняя высота помещений по внутреннему обмену, м   | 4,7  |   |   |
| Физический износ по техническому паспорту, %  | Нет данных   |   |   |
| Имущественные права на УЗУ  | Субъект права  | ООО «XXX»   |   |
|   | Вид права  | Собственность   |   |
|   | Реквизиты (для юрлица)   | Забайкальский край, Карымский район, п. Дарасун. Ул. XXX<br>ИНН XXX / ОГРН XXX от 24.04.2003 года |   |
|   | Балансовая стоимость объекта оценки (для юридических лиц)  | По состоянию на 01.02.2013 года – 15 067 000,0 рублей   |   |
| Сведения об обременениях, связанных с УЗУ   | Имущество арестовано по акту описи и ареста имущества от 23.11.2012 года. Установленный режим хранения – без права распоряжения с правом пользования |   |   |
| Сведения о физических свойствах УЗУ   | <b>Наименование конструктивных элементов</b>   | <b>По техническому паспорту</b>   | <b>Фактически при осмотре</b>   |
|   | Фундамент  | Бутовый ленточный   | Бутовый ленточный, сборный бетонный, колонны кирпичные, колонны ж/б   |
|   | Наружные и внутренние капитальные стены  | Шлакоблочные  | Шлакоблочные, кирпичные, ж/б каркас                                   |
|   | Перегородки  | Капитальные   | Кирпичные, деревянные   |
|   | Перекрытия   | Ж/б плиты   | Ж/б плиты, металлические прогоны с деревянным заполнением             |
|   | Крыша  | Шифер   | Шифер   |
|   | Полы   | Бетон   | Дощатые с окраской, линолеум по дощатому основанию, бетонные          |
|   | Проемы оконные   | Двойные глухие  | Деревянные одинарные и двойные глухие, металлические решетки          |
|   | Проемы дверные   | Простые   | Входные – металлические, ворота распашные. Межкомнатные – простые     |
|   | Отделка внутренняя   | Нет данных  | Штукатурка, побелка, окраска, подшивка к потолку металлическим листом |
|   | Отделка наружная   | Нет данных  | Штукатурка, известковая окраска                                       |
|   | Наличие благоустройств   | Электроснабжение  | Электроснабжение  |
| Сведения об износе УЗУ  | Основные конструктивные элементы (фундамент, капитальные стены, перекрытия, кровля) находятся в хорошем  |   |   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>и удовлетворительном состоянии, местами состояние ограждающих и несущих конструкций неудовлетворительное.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Здание - склад с пристройкой (пом. 1-5) – отдельные повреждения листов шифера с утратой фрагментов, следы значительных протечек по перекрытиям, высолы и загрязнение в местах примыкания перекрытий и капитальных наружных стен. На отдельных плитах присутствуют явные признаки разрушения связующего состава, оголение арматуры, усталостный прогиб. Значительное загрязнение и повреждение штукатурного и побелочного слоя внутренней и внешней отделки. Имеются выбоины в бетонном полу на всей площади покрытия. Повреждение дверных полотен и блоков дверных проемов, частично ворота демонтированы.</li> <li>Здание - склад со столовой (пом. 6-8) – отдельные повреждения листов шифера с утратой фрагментов, высолы и загрязнение в местах примыкания перекрытий и капитальных наружных стен. Загрязнение внутренней и внешней отделки с местами повреждения окрасочного и штукатурного слоя. Истирание покрытия пола (окрасочного слой дощатого покрытия, поверхность линолеума), имеются выбоины в бетонном полу. Повреждение и гниение деревянных элементов переплетов оконных рам, частично отсутствует остекление. Имеются повреждения дверных полотен и блоков дверных проемов.</li> <li>Здание - склад (пом. 9-13) – отдельные повреждения листов шифера с утратой фрагментов, следы протечек по перекрытиям. Загрязнение побелочного слоя внутренней отделки. Имеются выбоины в бетонном полу на всей площади покрытия. Повреждение дверных полотен и блоков дверных проемов. Оконные проемы заложены кирпичной кладкой.</li> <li>Здание - склад (пом. 14-15) – отдельные повреждения листов шифера с утратой фрагментов, следы протечек по перекрытиям, гниение досок заполнения межбалочного потолочного пространства, высолы и загрязнение в местах примыкания перекрытий и капитальных наружных стен. Загрязнение внутренней и внешней отделки с местами повреждения окрасочного и штукатурного слоя. Имеются выбоины в бетонном полу на всей площади покрытия. Повреждение дверных полотен и блоков дверных проемов, оконные проемы заложены кирпичной кладкой.</li> <li>Здание - склад со столярным цехом, сушилкой (пом. 16-19) - отдельные повреждения листов шифера с утратой фрагментов, следы значительных протечек по перекрытиям, высолы и загрязнение в местах примыкания перекрытий и капитальных наружных стен. Наружные стены пом. 18-19 имеют глубокие сквозные трещины и отклонение по вертикали. Значительное загрязнение и повреждение штукатурного и побелочного слоя внутренней и внешней отделки. Имеются выбоины в бетонном полу на всей площади покрытия. Повреждение дверных полотен и блоков дверных проемов, частично двери демонтированы.</li> </ul> |
| Сведения об устареваниях УЗУ  | Объект оценки имеет внешнее (экономическое) устаревание, обусловленное общим состоянием социально-экономического развития района месторасположения, которые оказывает основное влияние на его спрос по сравнению с другими объектами в аналогичном сегменте.  |
| <b>НАЛИЧИЕ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ</b>   | Нет   |
| <b>ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>   | Складское, гаражное, производственное   |
| <b>ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b>   | Нет   |
| <b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>   |   |
| Постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 05.12.2012 года; постановление о внесении изменений в постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 18.01.2013 года; акт описи и ареста имущества от 23.11.2012 года; акт дополнительного осмотра к акту описи и ареста имущества от 21.12.2012 года; определение Арбитражного суда Читинской области от 20.11.2003 года; мировое соглашение по делу № А-78-457/03-С1-7/154 от 18.11.2003 года; акт приема-передачи имущества от 28.11.2003 года; свидетельство о государственной регистрации права 75 АА 101645 от 12.09.2005 года; балансовая справка от 01.02.2013 года. |   |

Таблица 3.5.

| <b>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЕ - ГАРАЖ)</b> |  |
|---|--|
| Местоположение объекта  |  |
| Кадастровый (условный) номер  | 75:08:07 00 00:00:06:00-102/1-А/Л/3/163  |
| Литер в плане   | Л-3  |
| Год ввода в эксплуатацию  | 1972   |
| Этажность   | 1  |
| Объем, м <sup>3</sup>   | 2 385,63   |
| Площадь застройки по зданию, м <sup>2</sup>   | 450,12   |
| Общая площадь здания, м <sup>2</sup>  | 398,6  |
| Средняя высота помещений по внутреннему обмену, м   | 5,3  |
| Физический износ по техническому паспорту, %  | Нет данных   |
| Имущественные права на УЗУ  | Субъект права  |
|   | ООО «XXX»  |
|   | ООО «XXX»<br>г. Чита, ул. XXX  |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | Вид права   | Собственность   |  |
|   | Реквизиты (для юрлица), место регистрации (для физлица)   | Забайкальский край, Карымский район, п. Дарасун. Ул. ХХХ<br>ИНН ХХХ / ОГРН ХХХ от 24.04.2003 года |  |
|   | Балансовая стоимость объекта оценки (для юридических лиц)   | По состоянию на 01.02.2013 года – 5 069 000,0 рублей  |  |
| Сведения об обременениях, связанных с УЗУ   | Имущество арестовано по акту описи и ареста имущества от 23.11.2012 года. Установленный режим хранения – без права распоряжения с правом пользования  |   |  |
| Сведения о физических свойствах УЗУ   | <b>Наименование конструктивных элементов</b>  | <b>По техническому паспорту</b>   | <b>Фактически при осмотре</b>  |
|   | Фундамент   | Бутовый ленточный   | Бутовый ленточный, колонны кирпичные                                 |
|   | Наружные и внутренние капитальные стены   | Кирпичные   | Кирпичные, ж/б каркас  |
|   | Перегородки   | Нет данных  | Деревянные   |
|   | Перекрытия  | Ж/б плиты   | Ж/б плиты по ж/б прогонам  |
|   | Крыша   | Шифер   | Шифер  |
|   | Полы  | Бетон   | Бетонные   |
|   | Проемы оконные  | Двойные глухие  | Деревянные одинарные глухие, большая часть проемов заложена кирпичом |
|   | Проемы дверные  | Простые   | Входные – ворота распашные с калиткой                                |
|   | Отделка внутренняя  | Нет данных  | Побелка  |
| Отделка наружная  | Нет данных  | Без отделки   |  |
| Наличие благоустройств  | Электроснабжение, печи  | Электроснабжение, печное отопление  |  |
| Сведения об износе УЗУ  | Основные конструктивные элементы (фундамент, капитальные стены, перекрытия, кровля) находятся в хорошем состоянии, отдельные повреждения листов шифера с утратой фрагментов, следы незначительных протечек по перекрытиям, высолы и загрязнение в местах примыкания перекрытий и капитальных наружных стен. Значительное загрязнение побелочного слоя внутренней отделки. Имеются выбоины в бетонном полу на всей площади покрытия. Повреждение дверных полотен и блоков дверных проемов. Оконные проемы заложены кирпичной кладкой |   |  |
| Сведения об устареваниях УЗУ  | Объект оценки имеет внешнее (экономическое) устаревание, обусловленное общим состоянием социально-экономического развития района месторасположения, которые оказывает основное влияние на его спрос по сравнению с другими объектами в аналогичном сегменте.  |   |  |
| <b>НАЛИЧИЕ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ</b>   | Нет   |   |  |
| <b>ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>   | Гаражное  |   |  |
| <b>ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b>   | Нет   |   |  |
| <b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>   |   |   |  |
| Постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 05.12.2012 года; постановление о внесении изменений в постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 18.01.2013 года; акт описи и ареста имущества от 23.11.2012 года; акт дополнительного осмотра к акту описи и ареста имущества от 21.12.2012 года; определение Арбитражного суда Читинской области от 20.11.2003 года; мировое соглашение по делу № А-78-457/03-С1-7/154 от 18.11.2003 года; акт приема-передачи имущества от 28.11.2003 года; свидетельство о государственной регистрации права 75 АА 101647 от 12.09.2005 года; балансовая справка от 01.02.2013 года. |   |   |  |

### 3.2 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, результаты которой будут использованы судебным приставом исполнителем при вынесении постановления об оценке вещи или имущественного права. Реализация недвижимого имущества в рамках исполнительного производства осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона в соответствии с требованиями ст. 447-449 ГК РФ на публичных торгах, организованных в форме аукциона с целью наиболее полного удовлетворения имущественных требований взыскателей и исключения каких-либо злоупотреблений. С победителем торгов заключается договор купли-продажи. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору согласно ст.223, ч.1, ГК РФ устанавливается: «...1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. 2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом...». В соответствии со п.1, ст.551, ч.2 ГК РФ: «...Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации...». В соответствии со ст.552, ч.2 ГК РФ: «...1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для его использования...». Право собственности на землю, согласно ст.260, ч.1, ГК РФ, предусматривает, что: «...1. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. 2. На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его назначением...». Право собственности ООО «ХХХ» на административное здание с пристройкой, здание – склад с пристройкой, столовой, складом, столлярным цехом, сушилкой, здание – гараж и земельный участок с кадастровым номером 75:08:070123:0006 подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права. Таким образом, исходя из целей оценки в рамках настоящего отчета, оценке подлежит полное право собственности.

## 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА



Забайкальский край  
Округ: Сибирский федеральный округ  
Экономический регион: Восточно-Сибирский район  
Общая площадь территории края – 431,9 тыс. кв. км, 2,5% территории России  
Административный центр: Чита  
Расстояние от Читы до Москвы – 6074 км.  
Край образован 01.03.2008 года слиянием Читинской области и АБАО  
Население на 1 января 2013 г. – 1 097,2 тыс. человек (0,79% населения России)  
Плотность населения – 2,6 человека на 1 кв. км, по России – 8,3 человека

#### Историческая справка

В древности Забайкальский регион был своеобразным «коридором», по которому проходили степные племена Монголии и северные таеж-

ные охотники. В XIII веке Забайкалье вошло в империю Чингисхана. До вхождения в состав Русского государства регион находился в зависимости от монгольских и маньчжурских ханов. Русские служилые люди появились на этой территории в середине XVII в. В 1653 г. Они основали ряд поселений: Иргенский, Нерчинский остроги и Ингондинское зимовье, образовавших Читу. Промышленное освоение территории началось в XVIII в. В 1700 г. построен Нерчинский серебряноцинковый завод, а к концу XVIII в. здесь уже работало 9 заводов, в т.ч. Петровский чугунолитейный и железодельный. Активно развивалась олово и золотодобыча. Во второй половине XIX в. Нерчинские заводы пришли в упадок. В XVIII – XIX в.в. территория современной Читинской области – место каторги и ссылки, в том числе политической. После присоединения в 1851 году Приамурья к России, Чита – центр Забайкальской области (1851-1920 годы), столица Дальневосточной республики (1920-1922 годы), губернии (1923-1926 годы), Читинского округа (1926-1930 годы), Читинской области (1937-2008 годы) и Забайкальского края (с 1 марта 2008 года).



#### Географическое положение

Регион расположен в Забайкалье. Граничит: на западе – с Республикой Бурятия, на северо-западе – с Иркутской областью, на северо-востоке – с Республикой Саха (Якутия), на востоке – с Амурской областью, на юго-востоке области проходит граница Российской Федерации с Китайской Народной Республикой и Монгольской Республикой. Область имеет внутренние границы с Агинским Бурятским автономным округом. В рельефе преобладают средневысотные горы: от 1700 до 1900 метров. Характерной чертой рельефа является чередование горных хребтов (хребты Яблоньский, Черского, Борщовочный, Даурский и другие) и межгорных долин, в основном, северо-восточного направления. На севере горы поднимаются до высоты 3072 м (хребет Кодар). На юге – обширная Прионская равнина. Крупные озера: Большое Леприндо, Леприндокан, Ничатка – на севере, Иваново-Арахлейская группа озер – в средней полосе, слабоминерализованные озера Зун-Торей и Барун-Торей – на юге. В черте г. Читы находится озеро Кенон. Климат континентальный и резко континентальный, он обусловлен

расположением области в глубине материка и удаленностью от океанов и морей, а также значительной высотой над уровнем моря. Зима длительная, суровая, малоснежная, с устойчивой ясной сухой погодой. Для нее характерны затишье, сильные морозы, резкие перепады температуры в течение суток. Средняя температура января  $-23^{\circ}\text{C}$ . Лето короткое и тёплое, в отдельные годы – жаркое. Средняя температура июля  $+18,8^{\circ}\text{C}$ . Весна короткая, ясная и сухая. Для весны и осени характерны ранние и поздние заморозки. Выпадение осадков 240-400 мм в год.

#### 4.2 ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2012 ГОДА

В январе-декабре 2012 года в Забайкальском крае наблюдался рост объемов производства по видам деятельности: промышленное производство, сельское хозяйство, строительство, транспорт, связь, оборот розничной торговли, оборот общественного питания, объем платных услуг населению. Увеличились денежные доходы населения и среднемесячная начисленная заработная плата.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций производителей Забайкальского края в 2012 году составил 102,1% к уровню предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 103,6%;
- обрабатывающие производства – 96,0 %;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 101,5%.

В 2012 году 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 82 553,7 млн. рублей. В процентах к уровню предыдущего года в действующих ценах – 106,2%, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 45 001,9 млн. рублей или 93,0%;
- обрабатывающие производства – 20 052,7 млн. рублей или 155,0%;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 17 499,1 млн. рублей или 106,5%.

В 2012 году объем производства валовой продукции сельского хозяйства в действующих ценах во всех категориях хозяйств составил 16 692,3 млн. рублей или 104,9% в сопоставимой оценке к АППГ. В структуре сельскохозяйственного производства на долю населения приходилось 79,1% объема продукции, сельскохозяйственных организаций – 13,2%, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей – 7,7%. Валовой сбор зерна в весе после доработки составил 213,2 тыс. тонн (187,1% к уровню 2011 года), урожайность с уборочной площади – 15,3 ц/га (154,5%). Накопано 184,1 тыс. тонн картофеля (101,7%), собрано 30,9 тыс. тонн овощей (99,5%). Под урожай 2013 года подготовлено 104 тыс. га паров (89,9% к уровню 2012 года). В хозяйствах продолжают работы по очистке и засыпке семян под урожай 2013 года. По состоянию на 15 января 2013 года засыпано 29,1 тыс. тонн семян зерновых культур или 89% к потребности, их них проверено 27,4 тыс. тонн, из которых кондиционных – 37%, некондиционных – 63% (в основном по засоренности сорняками). По состоянию на 01 января 2013 года в хозяйствах всех категорий насчитывалось 472,1 тыс. голов крупного рогатого скота (103,3% к уровню предыдущего года), в том числе коров – 186,5 тыс. голов (103%); свиней – 112,8 тыс. голов (91,7%); овец и коз – 528,7 тыс. голов (99,4%); птицы – 577 тыс. голов (89,4%). Произведено молока 327,7 тыс. тонн (102,5%), яиц – 65,9 млн. штук (100,3%), скота и птицы на убой (в живом весе) – 84,6 тыс. тонн (103%). В сельскохозяйственных организациях надой молока на 1 корову составил 1 697 кг (97,2%), средняя яйценоскость 1 курицы-несушки – 192 штуки (119,3%). На территории края осуществляют деятельность 39 организаций по племенному животноводству, имеющие 57 свидетельств на осуществление деятельности в области племенного животноводства. Статус племенных заводов имеют 12 организаций, племенных репродукторов – 35 организаций. В 2012 году из-за пределов края завезено 30 голов племенного молодняка крупного рогатого скота казахской белоголовой породы мясного направления и 66 голов симментальской породы молочного направления. Организации по племенному животноводству Забайкальского края реализовано 894 головы племенного молодняка крупного рогатого скота, свыше 8,7 тыс. голов овец и коз, 329 голов лошадей. Особое внимание в прошедшем году уделялось мониторингу состояния поголовья крупного рогатого скота, завезенного в 2011 году из Канады. Адаптация скота проходит удовлетворительно, в 2012 году получено 673 теленка, общая численность скота канадской селекции на начало 2013 года составила 2 049 голов. В 2012 году искусственно осеменено 21 тыс. голов маточного поголовья крупного рогатого скота в хозяйствах всех форм собственности, из них в личных подворьях – 16,7 тыс. голов или 106,3% к уровню 2011 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь-декабрь 2012 года составил 22 660,8 млн. рублей или 100,8% к АППГ. В 2012 году осуществлялась реализация крупных инвестиционных проектов: установка блока № 3 мощностью 225 МВт на Харанорской ГРЭС, комплексная реконструкция участка Карымская – Забайкальск Забайкальской железной дороги, строительство новой линии железной дороги Нарын – Лугокан, участок линии: станция Нарын-1 (Борзя) – станция Газимурский Завод. Организации всех форм собственности и населением построено 4 506 квартир общей площадью 302,0 тыс. кв. метров (109,1% к уровню аналогичного периода предыдущего года), в том числе для жителей городской местности – 263,6 тыс. кв. метров (114,0%), сельской местности – 38,4 тыс. кв. метров (84,1%). Населением края за счёт собственных и заемных средств построено 984 жилых дома общей площадью 86,4 тыс. кв. метров (28,6% общего объема введенного в крае жилья). Средняя рыночная цена 1 кв. метра общей площади жилья составила на первичном рынке – 42 239,28 рублей, на вторичном рынке – 44 096,45 рублей.

Оборот розничной торговли в 2012 году составил 115 107,5 млн. рублей (103,6% к уровню предыдущего года). Оборот пищевых продуктов увеличился на 2,4%, оборот непродовольственных товаров – на 4,6%. Удельный вес продовольственных товаров в структуре оборота розничной торговли в 2012 году составил 45,4%, непродовольственных товаров – 54,6% (в 2011 году 45,8% и 54,2% соответственно). Доля торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в стационарной торговой сети, в структуре оборота розничной торговли в 2012 году составила 96,1% (в 2011 году – 95,3%), объем оборота вырос на 4,4%. Объем продаж товаров на розничных рынках и ярмарках составил 84,5% к уровню 2011 года, доля в обороте розничной торговли снизилась до 3,9% против 4,7% в 2011 году. Оборот общественного питания в 2012 году составил 6 736,5 млн. рублей или 100,2% к уровню предыдущего года. В 2012 году населению края оказано платных услуг на сумму 27 258,6 млн. рублей или 107,0% к уровню прошлого года. Значительные темпы роста отмечены по санаторно-оздоровительным услугам (в 2,2 раза), услугам связи (117,2%), туристическим услугам (116,3%). Наибольший удельный вес в структуре платных услуг по-прежнему занимают услуги связи, жилищно-коммунальные и транспортные услуги (69,9% от всего объема расходов населения на платные услуги).

Внешнеторговый оборот Забайкальского края в январе-декабре 2012 года, по оценке, составил 767,0 млн. долл. США и увеличился на 4,4% к уровню 2011 года. Объем экспортных операций составил 190,0 млн. долл. США (88,5% к уровню 2011 года), импортных – 577,0 млн. долл. США (111,0% к уровню 2011 года). Сальдо торгового баланса сложилось отрицательное и составило 387,0 млн. долл. США. Соотношение экспорта и им-

порта сложилось следующим образом: экспорт – 24,8%, импорт – 75,2%. Основными экспортируемыми товарными группами в 2012 году стали: продукция машиностроения (доля в экспортных операциях составила 40,1%), черные металлы (20,9%), обработанные лесоматериалы (17,0%), необработанные лесоматериалы (2,6%). Основными импортируемыми товарными группами являются: продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (доля в импорте составила 34,8%), продукция машиностроения (30,7%), строительные материалы (8,6%). Основным торговым партнером участников внешнеэкономической деятельности за 2012 год традиционно стал Китай – 86,5% товарооборота. Кроме этой страны торговые отношения велись с Венесуэлой, Швейцарией, Перу и др.

В 2012 году объем инвестиций в основной капитал, по оценке, составил 59 630,73 млн. рублей или 105,7% к уровню прошлого года. Наблюдалось оживление инвестиционной активности предприятий и организаций, а также расширение банковского кредитования и повышение его вклада в рост экономики. В структуре инвестиций по видам экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства и неформальной деятельности) транспорт и связь занимает 46,5% в общем объеме инвестиций, добыча полезных ископаемых – 21,1%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 10,9%, операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг – 5,7%, строительство – 4,1%, прочие виды деятельности – 11,7%. Из общего объема инвестирования почти 90% использовано на строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение объектов производственного назначения. Реализовывались следующие инвестиционные проекты:

- Создание транспортной инфраструктуры для освоения минерально-сырьевых ресурсов юго-востока Забайкальского (объем финансирования составил 3 057,0 млн. рублей, в том числе за счёт средств инвестора ОАО «ГМК «Норильский никель» – 2 027,0 млн. рублей, за счёт средств федерального бюджета – 1 030,0 млн. рублей).
- Комплексная реконструкция участка Карымская – Забайкальск Забайкальской железной дороги (освоено 9 479,4 млн. рублей).
- Строительство развязки в разных уровнях на пересечении автодороги Улан-Удэ – Забайкальск и автодороги Чита – Смоленка – подъезд к федеральной автомобильной дороге «Амур» Чита – Хабаровск (район Каштака) (финансирование составило 592,7 млн. рублей, в том числе за счёт средств федерального бюджета – 511,3 млн. рублей, средств бюджета городского округа «Город Чита» – 0,8 млн. рублей, средств дорожного фонда Забайкальского края – 80,6 млн. рублей).
- Установка блока № 3 мощностью 225 МВт на Харанорской ГРЭС. В октябре 2012 года блок введён в эксплуатацию (освоено 1,05 млрд. рублей).
- Проведение проектных работ на строительстве ВЛ-220 кВ Харанорская ГРЭС – ГОК (Газимурский Завод – Нерчинский Завод и ВЛ-220 кВ Чита – РП Маккавеево – Харанорская ГРЭС) (освоено 47,83 млн. рублей).
- Строительство рудника № 8, реконструкция объектов и техническое перевооружение производства в ООО «ППГХО». В рамках проекта в 2012 году введён в эксплуатацию новый горизонт рудника № 8 (освоено 2 933,8 млн. рублей).
- Освоение ООО «Байкалруд» Нойон-Тологойского полиметаллического месторождения (освоено 1 050,0 млн. рублей).
- Освоение ООО «Арктические разработки» Апсатского каменноугольного месторождения (освоено 760,2 млн. рублей).
- Освоение Березовского железорудного месторождения (освоено 66,44 млн. рублей).
- Освоение Чинейского месторождения титано-магнетитовых руд (освоено 15,9 млн. рублей).
- Освоение Удоканского месторождения меди (освоено 1 308,0 млн. рублей).
- Создание лесопромышленного комплекса ООО ЦПК «Полярная» в северо-восточных районах Забайкальского края. В 2012 году запущен в эксплуатацию лесопильный завод мощностью 100 тыс. куб. м (по сырью) в п. Амазар (освоено 931,59 млн. рублей).

В структуре источников финансирования инвестиций в основной капитал доля привлечённых средств составила 43,0% в общем объеме инвестиций, собственных средств – 57,0%. Бюджетные инвестиционные ресурсы края направлялись, в первую очередь, на реализацию инвестиционных проектов, включённых в краевую адресную инвестиционную программу. Объем капитальных вложений на строительство (реконструкцию, расширение) объектов за счёт средств краевого бюджета на 2012 год предусмотрен в сумме 717,5 млн. рублей. Фактически в 2012 году профинансировано 455,6 млн. рублей (63,5% от предусмотренного объема). За счёт федеральных средств в 2012 году введены в эксплуатацию: онкологический диспансер (лечебный корпус) в г. Чита, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном в г. п. Аксеново-Зиловское Чернышевского района, универсальный спортзал в г. Шилка, футбольное поле муниципального учреждения дополнительного образования детей ДЮСШ с отделением футбола в пгт. Забайкальск, очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков с канализационными сетями в г. Борзя; проведена реконструкция детского сада «Ручеек» в с. Чара Каларского района. За счёт средств краевого бюджета введены в эксплуатацию: спортивный зал в г. Петровск-Забайкальский, торгово-развлекательный комплекс «Фортуна», телевизионная станция, радиовещательная станция, городская АТС на 0,3 тысячи номеров в г. Чита, дошкольное образовательное учреждение на 75 мест в пгт. Агинское, гостиница на 50 мест в г. Краснокаменск, предприятия общественного питания на 50 посадочных мест в Карымском районе и на 36 посадочных мест в Нерчинском районе, автозаправочная станция в Карымском районе, помещения для производства хлебобулочных изделий в Агинском районе, помещения для крупного рогатого скота на 300 мест в Приаргунском районе, капитальные гаражи боксового типа (12 штук), спутниковые наземные станции (41 штука), торговые предприятия в районах: Байлейском, Борзинском, Карымском, Краснокаменском, Нерчинском, Улётовском, Хилокском, Шелопугинском и Агинском Бурятском округе.

В 2012 году объем иностранных инвестиций составил 220,39 млн. долларов США, что в 1,5 раза выше уровня 2011 года. Инвестиции поступили на реализацию инвестиционного проекта «Создание лесопромышленного комплекса ООО ЦПК «Полярная» в северо-восточных районах Забайкальского края, на освоение Нойон-Тологойского полиметаллического месторождения, Березовского месторождения железных руд и на другие объекты. Вливание иностранных инвестиций в экономику края основывается на предусматриваемых Правительством Забайкальского края мерах по улучшению инвестиционного климата Забайкальского края.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и платные услуги населению в 2012 году к декабрю 2011 года составил 105,6% (в 2011 году к декабрю 2010 года – 107,8%). Продовольственные товары подорожали на 6,2% (в 2011 году – на 6,7%), непродовольственные товары – на 4,4% (в 2011 году – на 8,3%). Цены и тарифы на платные услуги населению в 2012 году повысились на 6,2% (в 2011 году – на 9,4%). Стоимость минимального набора продуктов питания по краю в декабре 2012 года составила 2 955,47 рублей в расчёте на одного человека в месяц, что на 144,0 рубля (на 5,1%) больше показателя декабря 2011 года. Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2012 года составил 98,1% к декабрю 2011 года, в том числе добыча полезных ископаемых – 95,9%, обрабатывающие производства – 102,7%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 102,6%. Индекс цен сельскохозяйственных товаропроизводителей на реализованную продукцию в декабре 2012 года составил 104,5% к декабрю 2011 года. Индекс цен строительной продукции в декабре 2012 года составил 107,0% к декабрю 2011 года. Индекс тарифов на грузовые перевозки железнодорожным транспортом в декабре 2012 года составил 106,0% к декабрю 2011 года, автомобильным транспортом – 110,9%.

В 2012 году объём перевозок (отправлений) грузов железнодорожным транспортом в целом по Забайкальской железной дороге сократился на 5,2% к АППГ, что связано, в основном, с сокращением перевозок угля и лесных грузов. Объём грузооборота увеличился на 6,5%, что обусловлено увеличением транзитных перевозок грузов. Объём пассажирооборота по Забайкальской железной дороге сократился на 4,4% к АППГ, что связано с уменьшением числа пассажиров на маршрутах как дальнего, так и пригородного сообщений. С апреля 2012 года начала производственную деятельность по перевозке пассажиров железнодорожным транспортом в пригородном сообщении на территории Забайкальского края ОАО «Забайкальская пригородная пассажирская компания», учредителями которой являются ОАО «РЖД» и Правительство Забайкальского края. Создание ОАО «Забайкальская пригородная пассажирская компания» направлено на реализацию государственной политики на железнодорожном транспорте, эффективное функционирование и развитие в регионе, удовлетворяющее потребности населения в транспортных услугах. Общий пассажиропоток Читинского аэропорта за 2012 год составил 240,9 тыс. человек или 120,0% к АППГ. При этом количество отправленных и прибывших пассажиров увеличилось соответственно на 18,5% и 20,6%, транзитных пассажиров – на 37,2%. Общий грузопоток аэропорта составил 117,8 % к 2011 году. Рост основных показателей работы воздушного транспорта в Забайкальском крае обеспечен системой государственного субсидирования авиабилетов отдельным категориям граждан. Перевозка пассажиров по социально значимому маршруту г. Чита – с. Чара Каларского района осуществлялась ЗАО авиакомпания «Ангара» (г. Иркутск). Перевозка по данному маршруту увеличена с двух до трёх раз в неделю. С 20 октября 2012 года открыт международный чартерный рейс Чита – Бангкок – Чита, который осуществляется авиакомпанией «Nord Wind» (Северный ветер) на комфортабельном «Боинг 757-200». Объём перевозок грузов автомобильным транспортом организацией всех видов деятельности за 2012 год составил 34 839,7 тыс. тонн или 124,2% к АППГ, в том числе автотранспортными организациями и индивидуальными предпринимателями, занимающимися коммерческими грузовыми пере-

возками – 27 107,8 тыс. тонн или 127,2%. Грузооборот автомобильного транспорта составил 776 361,2 тыс. т-км или 115,8% к АППГ, в том числе автотранспортных организаций и индивидуальных предпринимателей, занимающихся коммерческими грузовыми перевозками – 606 983,2 тыс. т-км или 119,1%. Основным фактором спроса на транспортные услуги является рост в основных секторах экономики Забайкальского края. Автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности перевезено пассажиров 42 856,5 тыс. человек или 81,8% к АППГ. Пассажирооборот автомобильного транспорта составил 739 518,7 тыс. пасс-км, что на 12,5% ниже АППГ. В 2012 году доходы от услуг связи составили 9 699,4 млн. рублей или 116,7% к уровню 2011 года, в том числе населению – 5 521,6 млн. рублей или 119,6%. Увеличение объемов услуг связи обусловлено расширением сферы предоставляемых услуг, в основном, всеми операторами связи, осуществляющими деятельность на территории края (расширение зоны покрытия связью и улучшение её качества, передача данных за счёт развития сети третьего поколения, рост услуг IP телефонии, продолжение подключения к услугам доступа информационно-телекоммуникационной сети Интернет, работа по реализации мероприятий Федеральной целевой программы «Развитие телерадиовещания в Российской Федерации на 2009-2015 годы», продолжение реализации мер по развитию в регионе электронного правительства на основе комплекса государственных и муниципальных информационных систем в рамках краевой долгосрочной целевой программы «Электронное Забайкалье (2010-2014 годы)». Ведущими организациями связи выполнены проекты, которые способствовали улучшению ситуации с обеспечением и качеством услуг связи в регионе (замена изношенных воздушных линий связи, перевод межстанционных связей на радиорелейные линии связи и спутник, строительство волоконно-оптических линий связи к районным центрам: с. Красный Чикой, с. Верх-Усугли, с. Кыра, с. Акша, с. Александровский Завод). Одним из позитивных итогов работы отрасли в 2012 году является улучшение информационного обеспечения населения края. Это касается, в первую очередь, значительного увеличения числа пользователей доступа в информационно-коммуникационную сеть «Интернет». В настоящее время населению во всех районах края доступны 460 пунктов коллективного пользования доступа в информационно-коммуникационную сеть «Интернет». Все общеобразовательные школы края обеспечены доступом в информационно-коммуникационную сеть «Интернет». В соответствии с реализацией мероприятий Федеральной целевой программы «Развитие телерадиовещания в Российской Федерации на 2009-2015 годы» выполнен проект по строительству второй очереди цифровой наземной телевизионной сети, реализация которого продолжит осуществляться в 2013 году. В настоящее время охват населения цифровым наземным телевизионным вещанием составляет около 60%. К 2016 году в Забайкальском крае телевизионное вещание планируется полностью перевести на цифровой формат вещания.

Сальдированный финансовый результат деятельности крупных и средних организаций Забайкальского края на 01 декабря 2012 года сложился отрицательный и составил 1 089,3 млн. рублей (на 01 декабря 2011 года сальдированный финансовый результат был положительный и составил 3 108,1 млн. рублей) (без учета субъектов малого предпринимательства, бюджетных организаций, банков, страховых организаций, прочих финансово-кредитных учреждений, организаций, перешедших на упрощенную систему налогообложения). За январь-ноябрь 2012 года прибыль получена 210 организациями (70,7% от общего числа организаций, отчитавшихся в органы государственной статистики) в общем объеме 7 221,8 млн. рублей, что на 13,9% выше уровня 01 декабря 2011 года. Значительный вклад в формирование общего объема прибыли прибыльных организаций внесли организации в сферах деятельности «Транспорт и связь» (31,1% от общего объема полученной прибыли) и «Добыча полезных ископаемых» (40,8%). Убыток по результатам финансово-хозяйственной деятельности получили 87 организаций в общем объеме 8 311,0 млн. рублей, что в 2,57 раза выше уровня 01 декабря 2011 года. Доля убыточных организаций составила 29,3%, что на 3,6 п.п. ниже уровня 01 декабря 2011 года. Кредиторская задолженность по крупным и средним организациям (без учета субъектов малого предпринимательства, бюджетных организаций, банков, страховых организаций, прочих финансово-кредитных учреждений и организаций, перешедших на упрощенную систему налогообложения) на 01 декабря 2012 года составила 42 960,4 млн. рублей, в том числе просроченная – 4 498,6 млн. рублей или 10,5% от общего объема кредиторской задолженности. Удельный вес просроченной кредиторской задолженности в её общем объеме увеличился на 0,8 п.п. к уровню 01 декабря 2011 года. Дебиторская задолженность по крупным и средним организациям (без учета субъектов малого предпринимательства, бюджетных организаций, банков, страховых организаций, прочих финансово-кредитных учреждений и организаций, перешедших на упрощенную систему налогообложения) на 01 декабря 2012 года составила 37 864,5 млн. рублей, в том числе просроченная – 3 411,0 млн. рублей или 9,0% от общего объема дебиторской задолженности. Удельный вес просроченной дебиторской задолженности в её общем объеме увеличился на 0,8 п.п. к уровню 01 декабря 2011 года. По состоянию на 01 декабря 2012 года объем кредиторской задолженности превышает объем дебиторской задолженности на 13,5%, при этом объем просроченной кредиторской задолженности выше объема просроченной дебиторской задолженности в 1,32 раза.

Количество малых предприятий (с учетом микропредприятий) в 2012 году составило, по оценке, 7,48 тыс. единиц (103,0% к уровню 2011 года). Оборот малых предприятий (с учетом микропредприятий), составил, по оценке, 68 724,6 млн. рублей (109,3%). Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) малых предприятий (с учетом микропредприятий) оценивается на уровне 52,8 тыс. человек (101,9%). В структуре малых предприятий по видам экономической деятельности наибольшую долю занимают предприятия оптовой и розничной торговли, по ремонту автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (31,5%); по осуществлению операций с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг (16,0%); строительства (13,6%).

Реальные денежные доходы населения Забайкальского края в 2012 году по отношению к уровню предыдущего года составили 102,5%. Денежные доходы в расчёте на душу населения края в декабре 2012 года составили 25 643,8 рублей – 107,1% по отношению к декабрю предыдущего года. Потребительские расходы в расчёте на душу населения края в декабре 2012 года составили 14 079,2 рублей – 109,9% по отношению к декабрю предыдущего года. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2012 году, по оценке, составила 23 849,0 рублей и увеличилась к уровню предыдущего года на 13,0%. Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в Забайкальском крае на 01 января 2013 года составила 27,0 млн. рублей и за декабрь 2012 года уменьшилась на 36,3 млн. рублей (на 57,3%).

Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2012 года составила 10,6 тыс. человек (2,0% от экономической активной населения) и уменьшилась к уровню ноября 2012 года на 0,8 тыс. человек, к уровню декабря прошлого года – на 4,9 тыс. человек или на 31,4%. Улучшению ситуации на рынке труда способствовало развитие реального сектора экономики, малого и среднего предпринимательства. В декабре 2012 года численность ищущих работу граждан, состоящих на учёте в органах государственной службы занятости, увеличилась по сравнению с уровнем ноября 2012 года на 2,2% и составила 11,3 тыс. человек. В декабре 2012 года поставлено на учёт безработных граждан 2 225 человек, что на 5,6% (на 133 человека) меньше уровня ноября 2012 года, снято с учёта 2 539 человек, что на 34,9% (на 1 363 человека) меньше уровня предыдущего месяца. Численность лиц, нашедших работу (доходное занятие), составила 1 419 человек и уменьшилась на 46,2% (на 1 217 человек). Численность безработных граждан, принимавших участие в оплачиваемых общественных работах, составила 158 человек и уменьшилась к уровню ноября 2012 года на 73,0% (на 427 человек), к уровню декабря 2011 года – на 52,8% (на 177 человек). Потребность работодателей в работниках, заявленная в учреждения государственной службы занятости населения, составила на конец декабря 2012 года 3 413 человек и уменьшилась по сравнению с уровнем ноября 2012 года на 6,3% (на 231 человека). При этом заявленная потребность в рабочих профессиях составила 59,8% от общего числа вакансий, вакансиях с оплатой труда выше величины прожиточного минимума – 65,0%. Численность безработных граждан, которые в декабре 2012 года получили пособие по безработице в минимальном размере, составила 45,7% от общего числа безработных граждан (4 844 человека). Коэффициент напряжённости на рынке труда (численность граждан, не занятых трудовой деятельностью, в расчёте на одну заявленную вакансию), составил в декабре 2012 года 3 человека на одно рабочее место (в декабре 2011 года – 7 человек). Наибольшая напряжённость на рынке труда отмечалась в городском округе «Город Петровск-Забайкальский» (31 человек на одну заявленную вакансию) и муниципальных районах: Шилкинский (23 человека), Шелопугинский, Хилокский и Карымский (по 22 человека), Ононский (18 человек), Красночикойский (14 человек), Улетовский (11 человек), Сретенский и Акшинский (по 8 человек), Балейский и Могойтуйский (по 7 человек). Ниже среднего уровня нагрузка на одну заявленную вакансию зарегистрирована в городском округе «Город Читы», Забайкальском, Нерчинско-Заводском, Оловянинском районах (по 2 человека), Краснокаменском, Газимуро-Заводском, Чернышевском районах (по 1 человеку).

Численность постоянного населения, по оценке, уменьшилась с начала года на 3,8 тыс. человек или на 0,3% и на 01 декабря 2012 года составила 1 095,6 тыс. человек. Рождаемость за январь-ноябрь 2012 года составила 16 282 человека и увеличилась к АППГ на 617 человек (на 3,9%), смертность составила 13 232 человека и уменьшилась на 203 человека (на 1,5%). За январь-ноябрь 2012 года коэффициент рождаемости составил 16,2 ‰, коэффициент смертности – 13,1‰. Естественный прирост населения составил 3 050 человек (в январе-ноябре 2011 года – 2 230 человек), миграционная убыль населения – 6 884 человека и уменьшилась к уровню соответствующего периода прошлого года на 20,9%.

Консолидированный бюджет края на 01 декабря 2012 года исполнен по доходам в сумме 42 814,5 млн. рублей (90,5% годовых бюджетных назначений), что выше АППГ на 582,7 млн. рублей или на 1,4%. Объем безвозмездных поступлений исполнен на 94,6% и составил 16 305,3 млн. руб.

лей. По состоянию на 01 декабря 2012 года в консолидированный бюджет края поступили дотации на выравнивание уровня бюджетной обеспеченности в сумме 7 709,6 млн. рублей (92,4% от годовых бюджетных назначений). Доходы консолидированного бюджета края на 01 декабря 2012 года без учета поступлений из федерального бюджета и прочих безвозмездных поступлений сложились в сумме 26 509,2 млн. рублей (88,2% от годовых бюджетных назначений) и составили 102,4% к уровню 01 декабря 2011 года. Расходы консолидированного бюджета края на 01 декабря 2012 года сложились в сумме 42 980,9 млн. рублей (80,1% годовых бюджетных назначений) и составили 104,5% к уровню аналогичного периода предыдущего года. В структуре расходов консолидированного бюджета значительную долю занимают расходы на социально-культурные мероприятия (69,8%), при этом доминируют расходы на образование (33,3%), социальную политику (17,0%) и здравоохранение (16,2%).

#### 4.3 АНАЛИЗ РАЙОНА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

##### 4.3.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАРЫМСКОМ РАЙОНЕ

Дата образования района – 4 января 1926 г.

Центр – пгт. Карымское



В состав района входят 3 городских: Карымское городское поселение – посёлок городского типа Карымское; Дарасунское городское поселение – посёлок городского типа Дарасун; Курорт-Дарасунское городское поселение – посёлок городского типа Курорт-Дарасун. Десять сельских поселений, объединяющих 26 населённых пунктов: Адриановское сельское поселение – п. ст. Адриановка; Большетуриновское сельское поселение – с. Большая Тура; Жимбиринское сельское поселение – с. Жимбира; Кадахтинское сельское поселение – с. Кадахта; Кайдаловское сельское поселение – с. Кайдалово; Маякинское сельское поселение – с. Маяки; Нарын-Талачинское сельское поселение – с. Нарын-Талача; Новодоронинское сельское поселение – с. Новодоронинск; Тьргетуйское сельское поселение – с. Тьргетуй; Урульгинское сельское поселение – с. Урульга. Район расположен в центральной части Забайкальского края. Район занимает межгорные равнины и среднегорья, расположенные в бассейне р. Ингода. В пределах района расположены хребты: Даурский, Могойтуйский, Нерчинско-Куэнгинский, Черского. Приречные Ингодинские равнины имеют самый низкий в районе пояс высот (600–640 м). Верхний пояс образуют среднегорные хребты (900–1000 м). Имеются месторождения: Кадахтинское месторождение строительного камня, Карымское месторождение кирпичного глинистого сырья, Тьргетуйское месторождение сурьмы, золотосодержащие россыпи по р. Тура, Сыпчугурское месторождение золота и др. Большую ценность представляют холодные минеральные источники Дарасун, Олентуй. Климат резко-континентальный со средними температурами в июле  $+16 \div +18^\circ\text{C}$  (максимальная  $+37^\circ\text{C}$ ). Зима холодная, средняя температура в январе от  $-24 \div -28^\circ\text{C}$  (абс. минимум  $-49^\circ\text{C}$ ). Кол-во осадков не превышает 350–400 мм/год. Весна и начало лета засушливы. Vegetационный период 120–140 дней. По долине р. Ингода распространены горные черноземы бескарбонатные или малокарбонатные глубокопромерзающие. На севере они сменяются горными мерзлотно-таежными дерновыми, на юге – горными мерзлотно-таежными оподзоленными. На равнинах встречаются мерзлотно-луговые почвы. В районе преобладают таежный, лесостепной, боровой и луговой типы местности. Тайга лиственничная с кустарниковым подлеском. Наиболее хорошо освоенные и важные в хозяйственном отношении типы местности приурочены к днищам и склонам межгорных понижений и долинам рек, из которых наиболее значимы Ингода и Тура. На территории района создан Ульдургинский заказник. Основой экономики развития района являются железнодорожный транспорт и машиностроение, представленное ОАО «Дарасунский завод горного оборудования», выпускающим породопрогрузочные машины, пневмодвигатели, бурильные шахтные установки, запасные части к сельскохозяйственному оборудованию. Станция Карымское – крупный железнодорожный узел. Осуществляется заготовка и вывоз древесины, производство лесоматериалов, мебели, строительных материалов. Действуют Карымский лесхоз и Карымский сельский лесхоз. Сельхозпредприятия района входят в пригородную зону, обеспечивая население Читы цельным молоком, овощами и картофелем, выращиваются зерновые. Сельхозпроизводство ведут кооперативное хозяйство «Талачинский» (с. Нарын-Талача), МУП «Тьргетуйское» (с. Тьргетуй), «Родина» (с. Адриановка), ТОО «Искра» (пгт Дарасун) и др. С запада на восток район пересекает Забайкальская железнодорожная магистраль, протяженностью 150 км, по которой осуществляются основные грузовые и пассажирские перевозки. Протяженность автодорог 384 км, 3 автотрассы: «Чита-Кыра», «Чита-Забайкальск», «Чита-Чернышевск». На территории района расположен памятник архитектуры и градостроительства, ныне действующая Свято-Троицкая церковь (с. Кайдалово), памятники археологии – Дарасун и Урульга. Действует бальнеологический курорт «Дарасун», до 1992 года функционировал горно-климатический курорт «Олентуй».

##### 4.3.2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О П. ДАРАСУН КАРЫМСКОГО РАЙОНА



Ульзутуево (до 1950), пгт (с 1950), железнодорожная ст. Заб. ж.д. на западе района, расположен на р. Ингода, вдоль автотрассы Чита - Забайкальск в 34 км к западу от районного центра. Основан предположительно до 1710 г, известен с нач. XVIII в. Упоминается путешественниками П.С. Палласом, И.Т. Гмелиным, С.П. Крашенинниковым (1735) как д. (казачий поселок) Харамангут и д. Анадзиканская, впоследствии д. Ульзутуево. В 1897 при строительстве Заб. ж.д. возник разъезд № 62. Он находился в долине р. Ингоды, в полукилометре от самой реки. Отсюда поворачивал на юг от железной дороги почтовый тракт на Дарасун и Ак-

шу, поэтому почти все пассажирское движение на этот тракт совершалось через этот разъезд. По другую сторону р. Ингоды находилась почтовая станция и казачий поселок Харамангут. Недалеко от него были открыты копи, просуществовавшие недолго, так как уголь оказался низкого качества. Кроме 20 человек обоего пола - служащих на железной дороге - при разъезде постоянно жили 4 семьи частных жителей, выселившихся из п. Харамангут и живущих между полотно железной дороги и рекой на своих наделных землях. Занимались они мясной, а также сельским хозяйством. Рядом находилось старожильческое село, располагавшееся более удобно в отношении безопасности от разливов реки и близости пахотных и сенокосных угодий. Станцию в 1908 г. (а затем и село) назвали Дарасун. От него проложен путь к минеральному источнику. Жители занимались сельским хозяйством, извозом. В 1950 г. население - 7,6 тыс. человек, 1989 г - 10,7 тыс. Работали автотранспортные и ремонтные предприятия, предприятия агропромышленного комплекса (совхоз «Дарасунский», хлебоприемное предприятие, организации «Сельхозтехника» и «Сельхозхимия»), продснаб цветной металлургии и др. В 2002 население - 8125 человек. Действуют: ОАО «Завод горного оборудования», ЗАО «Гранснаб», ТОО «Искра», несколько КФХ. Имеются: 2 средние и 2 неполные средние школы, детские учреждения, Музей историко-краеведческий Дарасунской средней школы № 2, Дом культуры, библиотека, больница и др. объекты социально-бытовой инфраструктуры. На станции находится приемник для приезжающих в санатории курорта «Дарасун». Здесь расположены памятные знаки: в честь воинов-земляков, погибших в Великой Отечественной войне, «Слава труду», в честь В.И. Ленина. В 4 км расположен комплекс археологических памятников Дарасун.

#### 4.4 ОБЩИЙ АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

##### 4.4.1 СТРУКТУРА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Рынок недвижимости** – это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому; свободное формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель.

**Объекты рынка недвижимости** (сегменты рынка недвижимости) – это:

1) жилье (жилые помещения):

- квартиры в многоквартирных жилых домах;
- индивидуальные жилые дома (старого типа – домовладения и нового типа – коттеджи);
- помещения постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах.

ООО «XXX»  
г. Чита, ул. XXX

- 2) коммерческая недвижимость:
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
  - бизнес-центры, офисные помещения;
  - торговые центры, магазины;
  - рестораны;
  - пункты сервиса;
- 3) промышленная недвижимость:
- заводские помещения;
  - паркинги, гаражи;
  - офисы-склады;
  - помещения научно-исследовательских организаций;
- 4) недвижимость социально-культурного назначения:
- больницы, поликлиники;
  - школы;
  - здания правительственных и административных учреждений;
  - церкви, монастыри и др. культовые сооружения;
- 5) земля (земельные участки).

**Субъекты рынка недвижимости:**

- продавец (арендодатель);
- покупатель(арендатор);
- профессиональные участники рынка недвижимости (ПУРН).

К профессиональным участникам рынка недвижимости (ПУРН) относятся:

А. Институциональные участники рынка:

- Специалисты по инвентаризации земли и строений.
- Нотариусы и органы регистрации имущественных прав.
- Институциональные участники градостроительного развития (территориальные органы по утверждению и согласованию генеральных планов застройки, строительных проектов, оформлению землеотводов, выдаче разрешений на строительство и надзору за строительством.
- Проектировщики.
- Строители. Заказчик строительства, генеральный подрядчик, субподрядчики.
- Специалисты по технической эксплуатации объектов.

Б. Неинституциональные участники рынка:

- Риэлторы – ПУРН, занимающиеся любыми легальными операциями на рынке.
- Брокеры – ПУРН, занимающиеся организацией сделок между продавцом и покупателем и получающий комиссионное вознаграждение.
- Агенты – помощники брокера, выполняющие его поручения.
- Оценщики недвижимости – ПУРН, занимающийся оценочной деятельностью (в том числе независимые оценщики).
- Финансисты (банкиры), ипотечные кредиторы – ПУРН, занимающиеся финансированием (банкинг) операций с недвижимостью, включая ипотечное кредитование.
- Девелоперы – ПУРН, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости и осуществляющие несколько видов деятельности на рынке (например, организация и финансирование инвестиционного проекта, привлечение проектировщиков и строителей, поиск инвесторов, продажа объекта полностью или по частям или сдача в аренду).
- Управляющие недвижимостью (менеджеры по недвижимости) – ПУРН, занимающиеся организацией эксплуатации объекта с целью обеспечения максимальной его доходности.
- Аналитики – ПУРН, занимающиеся исследованиями рынка недвижимости и финансовым анализом объектов.
- Специалисты по маркетингу, по связям с общественностью (публик релейшнз), по рекламе.
- Юристы.
- Страховщики.
- Участники фондового рынка недвижимости.
- Члены национальных и международных профессиональных объединений участников рынка недвижимости.

#### 4.4.2 ОБЗОР ДИНАМИКИ ЦЕН РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПО РОССИИ

Краткий обзор динамики цен на рынке недвижимости РФ подготовлен по материалам фирмы РосРиэлт-Недвижимость (<http://www.rosrealt.ru/>).

##### Анализ цен на недвижимость в марте 2013 года и изменение стоимости недвижимости в России за месяц и за год

| Недвижимость, тип сделки | Средняя цена на недвижимость в марте 2013 г. | Изменение цены на недвижимость за месяц | Изменение цены с начала 2013 года | Изменение цены за год | Количество объявлений |
|--------------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Продажа</b>           |  |   |                                   |                       |                       |
| Квартиры                 | 50 586 руб. за кв.м.                         | +0.81%                                  | +1.61%                            | +11.6%                | 162820                |
| Вторичный рынок          | 51 314 руб. за кв.м.                         | +0.89%                                  | +1.91%                            | +13.4%                | 132149                |
| Новостройки              | 47 306 руб. за кв.м.                         | -0.07%                                  | 0%                                | +8.24%                | 26909                 |
| Дома                     | 6 702 046 руб.                               | +2.14%                                  | +2.28%                            | +3.32%                | 45647                 |
| Земля                    | 215 120 руб. за сотку                        | +0.51%                                  | +1.42%                            | -0.73%                | 35035                 |
| Офисы                    | 67 014 руб. за кв.м.                         | +0.71%                                  | -0.68%                            | -39.46%               | 1725                  |
| Торговые площади         | 76 481 руб. за кв.м.                         | +0.79%                                  | +6.92%                            | +15.32%               | 580                   |
| Гаражи                   | 440 795 руб.                                 | -3.05%                                  | -1.13%                            | -73.52%               | 717                   |
| <b>Аренда</b>            |  |   |                                   |                       |                       |
| 1 комнатные квартиры     | 14 758 руб. в месяц                          | +1.32%                                  | +2.53%                            | +1.21%                | 33911                 |
| 2 комнатные квартиры     | 19 636 руб. в месяц                          | +1.35%                                  | +2.15%                            | +6.73%                | 22770                 |
| Офисы                    | 8 033 руб. за кв.м. в год                    | +0.61%                                  | -0.1%                             | -4.51%                | 3180                  |
| Торговые площади         | 10 644 руб. за кв.м. в год                   | +1.22%                                  | -1.85%                            | -4.19%                | 1052                  |

##### Средняя стоимость офисных площадей в городах России в феврале 2013г.

| Город* | Средняя цена офисной площади руб. за м2 | Изменение цены за месяц | Изменение цены с начала года | Изменение цены за год | Количество объявлений |
|--------|---|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|--------|---|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|

|                                   |         |         |         |          |     |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|----------|-----|
| Москва                            | 161 931 | +2.96%  | -3.98%  | -0.01%   | 68  |
| Санкт-Петербург                   | 120 473 | +3.08%  | -0.65%  | +38.16%  | 83  |
| Волгоград                         | 106 908 | -26.08% | -28.46% | +320.17% | 14  |
| Сочи (Краснодарский край)         | 104 919 | -0.11%  | -1.8%   | -16.97%  | 40  |
| Владимир                          | 92 153  | -8.73%  | -9.98%  | +11.91%  | 18  |
| Благовещенск                      | 78 682  | -2.62%  | +6.39%  | -39.76%  | 16  |
| Тюмень                            | 75 388  | -2.39%  | -1.67%  | +14.31%  | 45  |
| Новороссийск (Краснодарский край) | 65 860  | +12.22% | +12.34% | -24.9%   | 19  |
| Кемерово                          | 65 787  | -9.09%  | -4.97%  | +39.27%  | 12  |
| Ростов-на-Дону                    | 64 962  | +5.49%  | +5.78%  | +5.85%   | 147 |
| Красноярск                        | 64 508  | -4.94%  | -5.53%  | +41.26%  | 27  |
| Екатеринбург                      | 63 424  | +0.23%  | -5.39%  | -2.13%   | 38  |
| Воронеж                           | 63 102  | +1.65%  | +3.02%  | +75.54%  | 17  |
| Краснодар                         | 60 947  | -0.87%  | -1.25%  | -72.33%  | 236 |
| Барнаул                           | 60 675  | +4.76%  | +4.76%  | +3.96%   | 19  |
| Нижний Новгород                   | 58 955  | 0%      | +5.69%  | +7.91%   | 30  |
| Иркутск                           | 55 621  | +0.21%  | +2.37%  | +9.01%   | 36  |
| Белгород                          | 51 259  | +0.07%  | -4.61%  | +16.74%  | 14  |
| Пермь                             | 49 780  | +2.43%  | +6.61%  | -15.85%  | 33  |
| Новосибирск                       | 49 212  | +14.99% | +14.99% | -16.11%  | 37  |
| Казань                            | 48 609  | -7.34%  | -11.78% | +20.72%  | 22  |
| Киров                             | 48 593  | -1.96%  | +20.32% | +14.63%  | 12  |
| Омск                              | 45 082  | +8.57%  | +2.75%  | +16.59%  | 17  |
| Саратов                           | 42 954  | +7.11%  | +6.75%  | -30.24%  | 25  |
| Самара                            | 42 287  | -2.75%  | -2.18%  | +25.73%  | 72  |
| Чебоксары                         | 38 369  | -0.38%  | -7.07%  | +21.71%  | 15  |
| Ижевск                            | 37 618  | +6.87%  | +13.49% | -64.02%  | 12  |
| Тула                              | 37 503  | -2.25%  | +1.35%  | +45.87%  | 12  |
| Томск                             | 37 372  | +2.41%  | +4.95%  | -30.87%  | 23  |

\* Города с количеством объявлений меньше 11 в данной статистике не отображаются.

#### Средняя стоимость аренды офисных площадей в городах России в марте 2013г.

| Город*                                 | Средняя цена аренды офисной площади руб. за м2 | Изменение цены за месяц | Изменение цены с начала года | Изменение цены за год | Количество объявлений |
|--|--|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Москва                                 | 12 923   | +5.25%                  | -24.97%                      | -30.7%                | 144                   |
| Королев (Московская область)           | 11 503   | 0%                      | -0.14%                       | +9.48%                | 14                    |
| Сочи (Краснодарский край)              | 11 189   | -12.19%                 | -15.87%                      | -32.01%               | 47                    |
| Подольск (Московская область)          | 10 323   | -2.18%                  | -2.18%                       | +25.45%               | 13                    |
| Санкт-Петербург                        | 10 270   | -8.98%                  | -6.39%                       | +0.08%                | 584                   |
| Краснодар                              | 9 166  | +3.35%                  | +5.66%                       | +10.69%               | 249                   |
| Иркутск                                | 8 581  | +24.02%                 | +17.98%                      | +3.71%                | 46                    |
| Челябинск                              | 8 332  | -6.23%                  | -3.41%                       | -19.03%               | 39                    |
| Ростов-на-Дону                         | 8 170  | -0.12%                  | -1.97%                       | +27.96%               | 232                   |
| Екатеринбург                           | 7 870  | +0.43%                  | +2.06%                       | -9.63%                | 49                    |
| Чебоксары                              | 7 867  | -4.17%                  | +105.67%                     | +54.38%               | 24                    |
| Красноярск                             | 7 317  | -3.06%                  | -14.26%                      | -9.73%                | 130                   |
| Новосибирск                            | 7 203  | +14.77%                 | -0.25%                       | +14.84%               | 34                    |
| Новороссийск (Краснодарский край)      | 6 857  | -2.43%                  | -15.23%                      | -16.44%               | 13                    |
| Ярославль                              | 6 844  | -1.85%                  | +7.07%                       | +5.08%                | 21                    |
| Томск                                  | 6 620  | +1.92%                  | -1.43%                       | +5.13%                | 48                    |
| Энгельский район (Саратовская область) | 6 482  | -6.21%                  | -6.06%                       | -13.69%               | 14                    |
| Нижний Новгород                        | 6 444  | -0.11%                  | +0.31%                       | +2.33%                | 40                    |
| Электросталь (Московская область)      | 6 368  | 0%                      | 0%                           | -29.46%               | 12                    |
| Уфа                                    | 6 237  | +0.05%                  | -4.53%                       | -3.35%                | 67                    |
| Владимир                               | 5 496  | +0.75%                  | -0.11%                       | -32.47%               | 33                    |
| Калуга                                 | 5 428  | +3.35%                  | +1.16%                       | -27.67%               | 27                    |
| Казань                                 | 5 421  | -2.45%                  | +34.52%                      | -21.58%               | 62                    |
| Саратов                                | 5 240  | +3.07%                  | -4.81%                       | -13.37%               | 44                    |
| Новокузнецк (Кемеровская область)      | 4 853  | -4.43%                  | -6.33%                       | -9.43%                | 23                    |
| Тула                                   | 4 658  | +1.19%                  | +6.71%                       | -25.59%               | 64                    |
| Кемерово                               | 4 653  | -1.84%                  | -5.7%                        | -36.81%               | 28                    |
| Архангельск                            | 4 574  | -9.17%                  | -26.58%                      | -43.84%               | 23                    |
| Таганрог (Ростовская область)          | 4 346  | +4.27%                  | +89.62%                      | -8.91%                | 14                    |
| Самара                                 | 4 251  | +1.05%                  | -2.81%                       | -29.08%               | 103                   |
| Тюмень                                 | 4 116  | -2.19%                  | -11.18%                      | -36.17%               | 26                    |
| Ульяновск                              | 4 096  | -10.2%                  | -12.29%                      | -23.44%               | 39                    |
| Пермь                                  | 4 047  | -3.27%                  | -11.73%                      | -32.65%               | 32                    |

|            |       |         |         |         |    |
|------------|-------|---------|---------|---------|----|
| Воронеж    | 4 017 | +2.66%  | +7.44%  | -43.33% | 18 |
| Волгоград  | 3 971 | -3.45%  | +2.82%  | -19.63% | 19 |
| Барнаул    | 3 822 | -6.98%  | -12.54% | -26.91% | 23 |
| Омск       | 3 753 | -19.19% | -17.82% | -20.23% | 31 |
| Оренбург   | 3 529 | +7.04%  | +7.04%  | -43.03% | 14 |
| Ставрополь | 3 451 | -9.61%  | -7.16%  | -18.36% | 28 |

\* Города с количеством объявлений меньше 11 в данной статистике не отображаются.

#### Средняя стоимость торговых площадей в городах России в марте 2013г.

| Город*                    | Средняя цена торговой площади руб. за м2 | Изменение цены за месяц | Изменение цены с начала года | Изменение цены за год | Количество объявлений |
|---------------------------|--|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Санкт-Петербург           | 181 088                                  | +0.66%                  | +14.96%                      | +126.39%              | 45                    |
| Москва                    | 173 676                                  | -1.92%                  | -9.34%                       | +28.67%               | 15                    |
| Благовещенск              | 107 813                                  | 0%                      | 0%                           | -6.75%                | 18                    |
| Сочи (Краснодарский край) | 93 270                                   | +1.15%                  | +4.87%                       | -36.91%               | 21                    |
| Екатеринбург              | 89 125                                   | -4.06%                  | +8.57%                       | -5.87%                | 16                    |
| Ростов-на-Дону            | 86 195                                   | -0.21%                  | +2.43%                       | +20.52%               | 46                    |
| Владимир                  | 77 406                                   | -5.51%                  | -5.51%                       | +40.6%                | 15                    |
| Тюмень                    | 67 365                                   | +6.21%                  | +14.28%                      | +18.33%               | 19                    |
| Ставрополь                | 65 785                                   | 0%                      | +0.71%                       | +53.17%               | 21                    |
| Краснодар                 | 63 745                                   | +0.55%                  | -4.03%                       | -26.46%               | 23                    |
| Кемерово                  | 62 773                                   | +1.46%                  | -0.4%                        | +57.7%                | 15                    |

\* Города с количеством объявлений меньше 11 в данной статистике не отображаются.

#### Средняя стоимость аренды торговых площадей в городах России в марте 2013г.

| Город*          | Средняя цена аренды торговой площади руб. за м2 | Изменение цены за месяц | Изменение цены с начала года | Изменение цены за год | Количество объявлений |
|-----------------|---|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Москва          | 31 430  | +6.93%                  | +4.98%                       | +2.57%                | 25                    |
| Санкт-Петербург | 17 171  | +8.83%                  | +6.65%                       | +2.2%                 | 97                    |
| Екатеринбург    | 14 711  | -5.97%                  | -5.73%                       | -6.89%                | 18                    |
| Новосибирск     | 12 684  | -0.24%                  | -3.86%                       | -20.03%               | 30                    |
| Ростов-на-Дону  | 12 454  | -2.33%                  | -6.09%                       | +56.69%               | 91                    |
| Ярославль       | 11 716  | 0%                      | +9.58%                       | +10.95%               | 13                    |
| Уфа             | 11 369  | -1.35%                  | -4.58%                       | +14.1%                | 24                    |
| Красноярск      | 10 171  | -3.91%                  | -6.18%                       | +3%                   | 61                    |
| Кемерово        | 9 316   | -3.56%                  | +3.57%                       | -23.79%               | 14                    |
| Йошкар-Ола      | 7 755   | +11.31%                 | -3.54%                       | +46.88%               | 13                    |
| Барнаул         | 7 301   | -20.66%                 | -20.09%                      | -10.68%               | 15                    |
| Самара          | 7 177   | +1.56%                  | -1.9%                        | -27.51%               | 31                    |
| Ижевск          | 6 402   | -8.66%                  | +0.22%                       | -20.95%               | 18                    |
| Казань          | 5 123   | +14.87%                 | -0.12%                       | -58.66%               | 15                    |

\* Города с количеством объявлений меньше 11 в данной статистике не отображаются.

#### 4.5 АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАБАЙКАЛЬСКОМ РЕГИОНЕ

Если рассматривать рынок нежилой недвижимости в динамике, то можно говорить об определенной его активизации в последние два-три года докризисного периода. Бизнес в Забайкалье нуждается в современных, качественных площадях для размещения предприятий и фирм. Неблагоприятные факторы мирового финансового кризиса в определенной мере повлияли на рынок коммерческой недвижимости и, в первую очередь, на первичный рынок строительства коммерческой недвижимости, обусловленные привлечением в строительство заемных средств и ужесточением требований кредитных организаций при выдаче кредитов застройщикам. Вторичный рынок коммерческой недвижимости отреагировал стагнацией осуществленных сделок, обусловленной тем, что потенциальные покупатели заняли выжидательную позицию, прогнозируя возможное снижение цен, а потенциальные продавцы не осуществляют без крайней необходимости отчуждения недвижимости и, имея длительный срок рыночной экспозиции, выставляют объекты в виде публичной оферты по ценам, которые установились на 3-4 квартал 2008 года. К началу 2011 года ситуация на рынке первичного жилого и коммерческого строительства несколько стабилизировалась, что сразу же отразилось на динамике цен в сторону их повышения. В настоящее время комплексное освоение земельных участков основными игроками в сегменте застройщиков Забайкальского края, реализация сразу нескольких социальных программ по строительству с участием средств федерального и краевого бюджета дают стабильную динамику повышения объемов строительства, как жилой, так и коммерческой недвижимости. Таким образом, на рынке коммерческой недвижимости сложилась ситуация, при которой имеется достаточно разнообразное предложение объектов с большим диапазоном разброса цен и сделки осуществляются с различной активностью. При конкретном заинтересованном покупателе, стоимость продажи может значительно измениться в зависимости от способа и сроков платежа. При оплате сделки единым платежом, скидка на уторговывание может достигнуть 10-15%, а при рассрочке платежа лежит в стандартных пределах до 5-10%. Однако, в зависимости от функционального назначения и месторасположения конкретного объекта цена на него может вообще не иметь изменений. Так, для офисных и торговых помещений расположение в деловой и исторической зоне города является наиболее высоким ценообразующим фактором, а для производственно-складских помещений и зданий таким фактором является расположение в промышленной зоне с развитой транспортной доступностью.

##### 4.5.1 АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок промышленных (индустриальных) объектов – один из наиболее малоизученных сегментов коммерческой недвижимости. Он характеризуется исключительно небольшим числом предложений и реальных сделок с объектами производственного назначения. Выявление реальных тенденций, построение трендов, а также перспектива сравнения ценовых характеристик затруднены по естественным причинам: объекты спроектированы с учетом отраслевых особенностей, что подразумевает их специфичность. В промышленности, основой технологического процесса являются цеха и практически в каждом предприятии они присутствуют. Они могут быть различной высоты, одно и много этажные, маленьких или больших площадей, с разными санитарно-гигиеническими условиями и уровнем технологического обустройства, но они остаются цехами – достаточно универсальными объектами. Помимо этого, специальный характер мешает использованию недвижимости по экономико-технологическим причинам. Каждое предприятие обычно специализировалось на своих производственных функциях. Дублирования (и потенциальной конкуренции) допускалось очень мало. В результате создалась сеть очень больших, малогибких предприятий с высокой степенью монополизма, с высокой энергоемкостью и значительной зависимостью от транспортной сети. В условиях рынка такие предприятия также оказались неконкурентоспособными. Незадействованная в основном производстве недвижимость «висит» на балансе предприятия большим налоговым бременем. К числу таких объектов можно отнести

ООО «XXX»  
г. Чита, ул. XXX

производственные площади станкостроительного завода, автосборочного завода, кирпичного завода, машиностроительного завода, дочерних предприятий Читэнерго и ТГК, строительного управления военного округа, хладокомбината, а также многих других. 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. Тракторная 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. Антипиха). Финансовый кризис 2008-2009 годов внес свои коррективы в сфере производственной деятельности, в результате которых из объектов недвижимости производственного 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 единичный характер и значительно зависят от количества и объема реальных заказов, что, в конечном счете сказывается на ценовом сегменте объектов недвижимости, эксплуатируемых данными предприятиями.

Применительно к пгт. Дарасун рынок промышленных объектов представлен, прежде всего, производственными мощностями ОАО «Завод горного оборудования», который является поселкообразующим предприятием. Суммарная площадь производственных зданий и сооружений ОАО «Завод горного оборудования» составляет 322 202 м<sup>2</sup>, суммарная площадь занимаемых производственными объектами земельных участков – 209 399 м<sup>2</sup>, в том числе:

- пгт. Дарасун, ул. Советская, 1, площадь 85540 кв.м, размещение производственной базы, кадастровый номер 75:08:070137:6
- пгт. Дарасун, ул. 1-ая Золотовская, площадь 36171 кв.м, размещение производственной базы, кадастровый номер 75:08:070127:24
- пгт. Дарасун, ул. Подгорная, площадь 1239 кв.м, размещение накопительных баков и водонапорных баков, кадастровый номер 75:08:07013.6:9
- пгт. Дарасун, ул. Подгорная, площадь 4696 кв.м, размещение накопительных баков и водонапорных баков, кадастровый номер 75:08:070126:1
- пгт. Дарасун, ул. Читинская, 46, площадь 17416 кв.м, размещение производственной базы, кадастровый номер 75:08:070113:11
- пгт. Дарасун, ул. Почтовая, ба, площадь 965 кв.м, размещение производственной базы территории теплового узла, кадастровый номер 75:08:070115:27
- пгт. Дарасун, ул. Нагорная, площадь 4050 кв.м, для производственной деятельности, кадастровый номер 75:08:070142:14
- пгт. Дарасун, выше ул. Новая, площадь 2400 кв.м, для производственной деятельности, кадастровый номер 75:08:070143:12
- пгт. Дарасун, ул. 1-ая Золотовская, площадь 97 кв.м, для производственной деятельности, кадастровый номер 75:08:070127:25
- пгт. Дарасун, ул. Стадионная, площадь 53608±162 кв.м, для размещения производственной базы, кадастровый номер 75:08:070137:7
- пгт. Дарасун, ул. Советская, 1, площадь 3217 кв.м, для эксплуатации и обслуживания здания инженерного корпуса и цеха № 1, кадастровый номер 75:08:070137:39

Кроме этого, производственная недвижимость представлена бывшими производственными базами предприятий железнодорожного транспорта и агропромышленного комплекса. В период пика развития деятельности в 2000-2007 годах, связанной с оборотом леса, производственные площади, возможные под использование погрузо-разгрузочных площадок и мест для хранения леса, имели высокую востребованность. Географическое расположение п. Дарасун, как первого крупного населенного пункта с возможностью погрузки леса на железнодорожные вагоны, находящегося на слиянии транспортных магистралей краевого значения, идущих с юга региона, позволяло использовать лесные ресурсы данных районов, что и обуславливало повышенную ликвидность производственных площадей. В течение последних 3-5 лет, требования к обороту леса в Забайкальском крае крайне ужесточились, возможность осуществления деятельности в данном сегменте с прежними сверхприбылями прекратилась. Как следствие, наличие в собственности производственных площадей, не приносящих прибыль собственникам, становится отрицательным финансовым бременем. Каких-либо альтернатив использования указанного сегмента в настоящее время в пгт. Дарасун не имеется. Таким образом, сложившаяся на дату оценки ситуация на рынке производственной недвижимости пгт. Дарасун, характеризуется как неактивная с низкой возможностью осуществления сделок купли-продажи.

Объектом анализа выступили объекты, предлагаемые к продаже в качестве производственно-складского назначения на территории промышленных баз за февраль-март 2013 года. В качестве источников информации послужили еженедельные информационные издания в Забайкальском крае: «Ваша реклама», «Вся Чита», «Все объявления», а также следующие Интернет ресурсы: <http://citydom.chita.ru/>, <http://vsechita.ru/>, <http://www.chita.ru/>, <http://www.mincome.ru/>, <http://www.avito.ru/chita/>, <http://www.nevadachita.ru/>, <http://zab.slando.ru/nedvizhimost/>. Еженедельное количество объявлений в наиболее массово представленном еженедельнике «Ваша реклама» о предложениях к продаже недвижимого имущества указанного сегмента составило от 13 до 16 объявлений. Диапазон цен предложений составил от 2 000 до 30 000 рублей за 1 м<sup>2</sup> помещения. Предложения представлены как объектами, находящимися в зонах с низкой коммерческой активностью (п. ГРЭС), так и объектами, находящиеся в активной оптово-торговой зоне краевого центра (ул. Промышленная, ул. Лазо). Объявления имеют еженедельное обновление от 5 до 10% от состава предыдущего. Данный фактор характеризует как уровень ликвидности отдельных предложений, так и срок экспозиции предложений в целом, который, исходя из обновления предложений, в среднем составляет 3-4 месяца. Предложения, относящиеся к промышленным объектам, расположенных в иных населенных пунктах Забайкальского региона, носят исключительно единичный характер, построение ценовых трендов и установление диапазона цен возможно только косвенным путём с использованием информации о стоимости объектов промышленного назначения в краевом центре с проведением дальнейших корректировок на различие общих условий, характеризующих развитие, как самого сегмента рынка, так и района расположения объектов и покупательской способности населения и юридических лиц.

#### 4.5.2 АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Размеры арендных ставок определяются рядом различных факторов, одним из которых является принадлежность сдаваемой недвижимости. Базовые ставки аренды на федеральную и муниципальную недвижимость устанавливаются нормативными актами краевой, городской и местных администраций. Базовые ставки корректируются на нормативные установленные коэффициенты, учитывающие качество и расположение объектов. Рынок аренды производственных помещений перекликается с арендой складских помещений, так как в большинстве случаев данная недвижимость является универсальной и может использоваться по любому из названных функциональных назначений. Тарифные ставки колеблются от 60 до 300 рублей в зависимости от качества нежилого помещения. Как правило, разница предложений между отопляемыми и неотапливаемыми помещениями производственно и складского назначения составляет от 50 до 100 рублей. Неблагоприятные факторы мирового финансового кризиса в определенной мере повлияли на рынок аренды коммерческой недвижимости и, в первую очередь, по аренде офисных и торговых помещений в деловом и историческом центре города, так как именно в данном оценочном кластере, присутствовала максимальная ценовая позиция. В сфере рынка аренды производственных и складских помещений каких-либо значительных изменений не произошло. По-прежнему, наличие развитой подъездной сети и удаленности от жилых зон центра города является основным ценообразующим фактором, который позволяет устанавливать наиболее высокую величину арендной ставки. Подводя итоги, можно предположить, что следующим этапом в развитии рынка аренды коммерческой недвижимости будет повышение арендных ставок в связи с повышением тарифов на коммунальные услуги.

Объектом анализа выступили объекты, предлагаемые к аренде в качестве складского и производственного назначения на территории промышленных баз за февраль-март 2013 года. В качестве источников информации послужили еженедельные информационные издания в Забайкальском крае: «Ваша реклама», «Вся Чита», «Все объявления», а также следующие Интернет ресурсы: <http://citydom.chita.ru/>, <http://vsechita.ru/>, <http://www.chita.ru/>, <http://www.mincome.ru/>, <http://www.avito.ru/chita/>, <http://www.nevadachita.ru/>, <http://zab.slando.ru/nedvizhimost/>. Еженедельное количество объявлений в наиболее массово представленном еженедельнике «Ваша реклама» о предложениях к сдаче в аренду недвижимого имущества указанного сегмента составило от 10 до 15 объявлений. Объявления имеют еженедельное обновление от 5 до 10% от состава предыдущего. Данный фактор характеризует как уровень ликвидности отдельных предложений, так и срок экспозиции предложений по аренде в целом, который исходя из обновления предложений, в среднем составляет 3-4 месяца. Указанный выше ценовой диапазон предложений к аренде объектов в анализируемом периоде сохраняет свои границы, какой-либо общей тенденции к увеличению, либо уменьшению арендных ставок не происходит. Также, имеет место

совершение арендных сделок с характеристиками, которые могут называться рыночными условно. Предложения, относящиеся к аренде промышленных объектов, расположенных в иных населенных пунктах Забайкальского региона, носят единичный характер, построение ценовых трендов и установление диапазона цен возможно только косвенным путём с использованием информации о величине аренды объектов промышленного назначения в краевом центре с проведением дальнейших корректировок на различие общих условий, характеризующих развитие, как самого сегмента рынка, так и района расположения объектов и покупательской способности населения и юридических лиц.

## 5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Определение лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости является результатом суждений Оценщика, исходя из анализа состояния рынка, на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

#### 5.1.1 АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При определении ННЭИ участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

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

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Земельный участок застройки используется для эксплуатации нежилых зданий, функциональное назначение которых является производственно-складское, гаражное и административное. Каких-либо сведений о возможных изменениях целевого назначения и разрешенного использования земельного участка нет. Текущая застройка соответствует преобладающим способам близлежащего землепользования.

**Таким образом, исходя из имеющейся информации определено, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование с существующими улучшениями.**

#### 5.1.2 АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями по перечисленным критериям в разделе 5.1 настоящего отчета. Анализ должен определить вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

**Критерий законодательной разрешенности.** В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо перепрофилировать, либо снести объект. На дату оценки текущие улучшения земельного участка не нарушают какие-либо законодательные ограничения.

**Критерий физической осуществимости.** В данном случае рассматриваются физические, проектные характеристики имеющихся улучшений, расположенных на земельном участке. Здания предназначены для круглогодичного функционирования по своему прямому назначению. Осуществление реконструкции и перепланировки физически осуществимо, так как общие строительные характеристики и параметры зданий, а также критерий законодательной разрешенности позволяет использовать их по другому назначению, отличающемуся от текущего в качестве нежилых зданий различного коммерческого назначения.

**Критерий финансовой осуществимости.** В данном случае рассматривается любое изменение профиля использования улучшений, расположенных на земельном участке, с целью достижения их наилучшего использования. Значительное изменение функционального назначения в связи с большим строительным объемом объекта оценки сопряжено с крупными финансовыми вложениями, что явно приведет к недополучению собственником доходов, несопоставимому по масштабам с возможными выгодами от такого изменения, и следовательно, не будет являться экономически приемлемым.

**Критерий максимальной эффективности.** Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земельного участка. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. В данном случае с учетом ограничений по критерию финансовой осуществимости, текущее назначение и использование недвижимости с учетом местонахождения, будет являться наилучшим вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

**Таким образом, по мнению Оценщика, для улучшений ЗУ, учитывая их физическое состояние и местоположение, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования является их текущее назначение и использование.**

### 5.2 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**В данной работе оценка стоимости объекта недвижимости проведена двумя подходами: затратным и сравнительным.**

#### 5.2.1 АНАЛИЗ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 23 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...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...».

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. Подход к оценке имущества с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта (или стоимости замещения) и определения его физического, технического состояния и функционального соответствия на дату оценки. При этом в текущую стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая предпринимательской прибылью. Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства за минусом накопленного износа. Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения. *Восстановительная стоимость* – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого изделия, используя такие же материалы, стандарты и проект. *Стоимость замещения* – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов. Под *накопленным износом* понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Главный принцип затратного подхода – поэтапная оценка, то есть оцениваемый имущественный комплекс расчленяется на составные части, делается оценка каждой части, а затем стоимость всего имущественного комплекса получают путем суммирования стоимостей его частей.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета применяются следующие методы расчета восстановительной стоимости:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования;

Для определения остаточной стоимости зданий и сооружений из восстановительной стоимости вычитается суммарный износ: физический, функциональный и внешний. Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом. По причине вызвавшей износ различают:

- Физический износ;
- Функциональное устаревание (функциональный износ);
- Экономическое устаревание (внешний износ)

**Физический износ** – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве зданий и сооружений технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Для определения физического износа зданий и сооружений преимущественно используются:

- Нормативный метод;
- Стоимостный метод;
- Метод срока жизни

**Функциональное устаревание (функциональный износ).**

Функциональное устаревание (функциональный износ) – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим использованием.

**Экономическое устаревание (внешний износ)**

Экономическое устаревание (внешний износ) – это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Для определения внешнего износа зданий и сооружений преимущественно используются:

- Метод капитализации потерь в арендной плате;
- Метод сравнительных продаж (парных продаж);
- Метод срока экономической жизни.

### 5.2.2 АНАЛИЗ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов...».

Сравнительный подход предусматривает изучение сложившейся рыночной стоимости объекта в *настоящее* время. Он основан на тезисе: «разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта». Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

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

*Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ)* основан на отношении продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД). При расчете ВРМ не корректируются удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия. При достаточной простоте метода, он имеет определенные недостатки, ограничивающие его применение: в полной мере не учитывается разница в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом; не учитывается вполне вероятная разница в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

При анализе рынка недвижимости, аналогичной оцениваемому объекту, за период квартала текущего года оценщиком выявлен ряд предложений на продажу, выставленных в виде публичной оферты и возможной к дальнейшему использованию в качестве сопоставимой информации. Таким образом, в рамках настоящего отчета при расчетах стоимости объекта оценки, возможно корректное использование метода сравнения продаж.

### 5.2.3 АНАЛИЗ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 21 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...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...».

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым

имуществом.

При оценке объектов недвижимости в рамках доходного подхода возможно применение одного из методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода. *Метод прямой капитализации доходов* подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации. *Метод дисконтирования денежных потоков* подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через текущую стоимость дохода, состоящую из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. При анализе рынка коммерческой недвижимости, аналогичной оцениваемому объекту, в районе расположения объекта оценки, за период с начала 2013 года оценщиком не выявлено осуществленных сделок по сдаче в аренду, либо предложений о сдаче в аренду, выставленных в виде публичной оферты и возможной к дальнейшему использованию в качестве сопоставимой информации. Также невозможно спрогнозировать уровень операционных расходов, связанных с обслуживанием зданий, так как они составляют только часть единого имущественного комплекса и какое-либо выделение отдельного объекта не отражает его действительное влияние на стоимость комплекса в целом, что приведет, по мнению оценщика, к некорректному результату.

**Таким образом, по мнению Оценщика, применение методов доходного подхода в рамках данного отчета при определении стоимости объектов практически невозможно.**

### 5.3 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений земельного участка за минусом накопленного износа. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_{улЗУ} + C_{ЗУ}, \text{ где}$$

где,  $C_p$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$C_{улЗУ}$  – рыночная стоимость улучшений земельного участка.

$C_{ЗУ}$  – рыночная стоимость земельного участка.

#### 5.3.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

##### 5.3.1.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения полной восстановительной стоимости (ПВС) улучшений ЗУ в рамках настоящего отчета был применен метод удельной единицы, который основывается на использовании сборников укрупненных показателей стоимости строительства. Сборники УПСС содержат восстановительную стоимость строительной единицы объектов в базовых ценах, различающихся по назначению, особенностям конструктивных элементов, размерам, расположению и т.д. Данная восстановительная стоимость переводится из уровня базовых цен в уровень цен на дату оценки путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ в определенном регионе. Полная восстановительная стоимость  $C_{2013}$  на дату оценки определена по формуле:

$$C_{2013} = Ц_{2008} \times K_{V(S)} \times K_{КЛ} \times I_{2013/2008} \times V \times ПП$$

где:  $Ц_{2008}$  – цена строительства в 2008 г единицы строительного объема по соответствующему сборнику УПСС с учетом стоимостных корректировок на различие в конструктивном исполнении справочного аналога и оцениваемого объекта.

$K_{V(S)}$  – коэффициент, учитывающий разницу в объеме ( $V$ ,  $m^3$ ) или площади ( $S$ ,  $m^2$ ) между оцениваемым объектом и ближайшим параметром по справочному аналогу УПСС;

$K_{КЛ}$  – регионально-климатический коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ для условий Забайкальского края (по сборникам УПСС);

$I_{2013/2008}$  – индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ по региону в базе 1 квартала 2013 г. по отношению к 1 кварталу 2008 г. согласно письму Минрегиона России № 1951-ВТ/10 от 12.02.2013 года

$V$  – объем здания / сооружения;

$ПП$  – прибыль предпринимателя. Обычно при расчете рыночной стоимости недвижимости с использованием затратного подхода предполагается что, инвестор, вкладывая деньги в строительство должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Если оцениваемая инвентарная единица зданий состоит из нескольких функционально связанных строений, то определяется полная восстановительная стоимость отдельно для каждого строения, а полученные результаты суммируются. В укрупненных показателях стоимости строительства, учтены все прямые затраты (стоимость материалов, эксплуатации машин, оплата труда рабочих), накладные расходы, плановые накопления (прибыль в строительстве) и прочие затраты. Прочие затраты включают в себя: затраты на временные здания и сооружения, зимнее удорожание, дорожный и земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, технический и авторский надзор, непредвиденные и другие затраты. В случае различий в функциональных характеристиках или в исполнении отдельных конструктивных элементов между объектом оценки и аналогом, в расчет вводятся необходимые корректировки с использованием данных соответствующих разделов сборника УПСС. Состав объекта оценки, техническое описание и основные характеристики приведены в соответствующей части настоящего отчета. Все необходимые для расчетов строительные площади, объемы, размеры и характеристики здания получены из документации, предоставленной Заказчиком. Расчет ПВС объекта оценки, полученный путем умножения строительной единицы на удельную стоимость 1 единицы измерения ( $m^3$ ,  $m^2$ ,  $m$ ) с учетом прибыли предпринимателя 8,25% (принята по установленной ставке рефинансирования ЦБР) отражен в разделе 5.5 таблица 5.4.

##### 5.3.1.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

*Износ* – снижение рыночной стоимости имущества относительно ее первоначальной стоимости.

*Физический износ* – потеря стоимости собственности, связанная с использованием, изнашиванием, разрушением, увеличением стоимости обслуживания и прочими физическими факторами, приводящими к сокращению жизни и полезности объекта.

*Износ относится к исправному (устраняемому)*, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. *Неустраняемый (неустраняемый) физический износ* соответствует состоянию строительных конструкций, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

*Устранимый физический износ* рассчитывается по формуле:

$$I_i = \frac{Y_i \times ПП_i}{100}, \text{ где}$$

$Y_i$  – удельный вес  $i$ -го элемента в общей стоимости здания, %. При отличии выбранного справочного аналога от объекта оценки, проводится корректировка величины удельного веса элементов;

$ПП_i$  износ  $i$ -го конструктивного элемента, %.

Устранимый физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина износа по всем элементам здания. Удельные веса отдельных конструктивных элементов принимаются по соответствующей таблице сборников УПСС. Расчет физического износа представлен в разделе 5.5 таблица 5.5-5.17.

### 5.3.1.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

**Функциональный износ** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного здания, сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван устаревшей архитектурой здания, неудобством его планировки, инженерным обеспечением, т.е. отсталостью в области научно-технического прогресса архитектуры, строительства и процесса технологии получения готовой продукции. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

**Устранимый функциональный износ вызывается:**

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

**Неустрашимый функциональный износ вызывается:**

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;
- «сверхулучшениями».

**По мнению Оценщика, функционального устаревания у объекта оценки нет.**

### 5.3.1.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО ИЗНОСА

**Экономический (внешний) износ** – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Объект оценки имеет внешнее (экономическое) устаревание, обусловленное несколькими факторами:

1. Общее состояние социально-экономического развития района месторасположения объекта оценки, которые оказывает основное влияние на его спрос по сравнению с другими объектами в аналогичном сегменте и в конечном итоге определяет ликвидность объекта
2. Нетипичные условия реализации имущественного права владения, пользования и распоряжения объектом в рамках исполнительного производства

Для определения величины внешнего износа, базирующегося на ликвидности объекта, в рамках настоящего отчета, используется экспоненциальная зависимость коэффициента эластичности спроса от коэффициента ликвидности, исходя из разумного срока экспозиции не менее 6 месяцев, равного сроку экспозиции настоящего отчета, в течение которого стоимость признается рекомендуемой для совершения сделки. Табличные значения коэффициентов (Таблица 5.1-5.2) приняты при величине дисконта за установленный разумный срок экспозиции имущества не менее 6 месяцев – до 10% по методическим рекомендациям по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции ([24] раздел 2.6 отчета). Степень специализации объекта определяется как «незначительная», так как общие строительные характеристики и параметры зданий, а также критерий законодательной разрешенности позволяют использовать здания по другому назначению, отличающемуся от текущего в качестве нежилых зданий различного коммерческого назначения. Количество потенциальных покупателей определено как «незначительное», обусловленное низкой коммерческой активностью и отсутствием инвестиционной привлекательности в районе расположения объекта оценки. При указанных критериях коэффициент эластичности спроса равен 0,46 и соответствующий ему коэффициент ликвидности равен 0,4377, что в итоговом исчислении величины внешнего износа равно значению 56,23%.

Таблица 5.1

| Количество потенциальных покупателей объекта | Степень специализации объекта | Подтип спроса             | Значение коэффициента эластичности спроса |
|--|-------------------------------|---------------------------|---|
| Значительное                                 | Незначительная                | Абсолютно эластичный      | 1   |
|  | Средняя                       | Сильно-эластичный         | 1   |
|  | Значительная                  | Средне-эластичный         | 0,94                                      |
| Среднее                                      | Незначительная                | Слабо-эластичный          | 0,85                                      |
|  | Средняя                       | С единичной эластичностью | 0,76                                      |
|  | Значительная                  | Слабо-неэластичный        | 0,68                                      |
| Незначительное                               | Незначительная                | Средне-неэластичный       | 0,46                                      |
|  | Средняя                       | Сильно-неэластичный       | 0,16                                      |
|  | Значительная                  | Абсолютно неэластичный    | *   |

Таблица 5.2

| Коэффициент эластичности спроса | Коэффициент ликвидности | Величина внешнего износа |
|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1                               | 0,9514                  | <b>4,86</b>              |
| 0,94                            | 0,8943                  | <b>10,57</b>             |
| 0,85                            | 0,8087                  | <b>19,13</b>             |
| 0,76                            | 0,7231                  | <b>27,69</b>             |
| 0,68                            | 0,647                   | <b>35,3</b>              |
| 0,46                            | 0,4377                  | <b>56,23</b>             |
| 0,16                            | 0,1522                  | <b>84,78</b>             |

Нетипичные условия реализации имущественного права владения, пользования и распоряжения объектом в рамках исполнительного производства, выраженные в виде величины внешнего износа, могут быть рассчитаны по подходу, основанному на предположениях и мотивах приобретателя имущества, как потенциального инвестора, которые отражают анализ степени рисков, влияющих на конечный результат при вынужденной продаже имущества в рамках исполнительного производства.

Внешний износ методом анализа степени рисков рассчитывается по формуле:

$$B_u = \frac{C_p}{K_p} \times 100, \text{ где:}$$

$B_u$  – величина внешнего износа при условии  $0,1 < K < 0,8$ ;

$C_p$  – сумма по взвешенному итогу ранга рисков;

$K_p$  – количество типов рисков;

По отношению к объектам оценки мы учитываются следующие риски:

**1. Риск от способа продажи:** реализация арестованного имущества в рамках исполнительного производства, подпадающего под требования п. 3 ст. 87 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ от 02.10.2007 года, осуществляется путем проведения откры-

ты торгов в форме аукциона в соответствии с требованиями ст.89-93 данного закона и ст. 447-449 ГК РФ. В данном случае, может сложиться ситуация, что реализация не будет осуществлена по причине низкой ликвидности имущественного права.

**2. Риск инвестирования в связи с судебной отменой.** Не учитывать такой риск нельзя. В обществе сложилось устойчивое мнение, что с большой вероятностью после проведения торгов должник при определенных усилиях, пользуясь несовершенством законодательства, добивается в судах признания сделки купли-продажи ничтожной, находя слабые звенья в цепи исполнительного производства. Гарантий возврата денежных средств, потраченных на приобретение имущества и процентов за пользование ими, никто не дает. Поэтому при таком положении дел риск остается на достаточно высоком уровне.

**3. Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности** по причине возможного противодействия должника-собственника объекта оценки.

**4. Риск невозврата, понесенных затрат комиссионеру.** На любом этапе реализация имущества по решению суда оно может быть прекращено. А комиссионер будет проводить предпродажную подготовку и нести другие расходы. Кроме того, теряется выгода в виде комиссионного вознаграждения - 5% от цены продажи.

**5. Риск неточности оценки** из-за недостатка информации по объекту оценки.

Риски находятся в диапазоне от 0,1 до 0,8 и степень каждого риска Оценщиком определена экспертно. Расчет величины внешнего износа представлен в таблице 5.3

Таблица 5.3

| № п/п | Тип риска  | Ранг риска |      |      |      |      |      |      |      |
|-------|--|------------|------|------|------|------|------|------|------|
|       |  | 0,1        | 0,2  | 0,3  | 0,4  | 0,5  | 0,6  | 0,7  | 0,8  |
| 1     | Риск от способа продажи: продажа на комиссионных началах   |            | 1    |      |      |      |      |      |      |
| 2     | Риск инвестирования в связи с судебной отменой   |            | 1    |      |      |      |      |      |      |
| 3     | Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника собственника объекта оценки |            |      | 1    |      |      |      |      |      |
| 4     | Риск невозврата понесенных затрат комиссионеру   |            | 1    |      |      |      |      |      |      |
| 5     | Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки   | 1          |      |      |      |      |      |      |      |
| 6     | Количество наблюдений  | 1          | 3    | 1    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 7     | Взвешенный итог по рангу риска   | 0,10       | 0,60 | 0,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 8     | Сумма по взвешенному итогу   | 1,00       |      |      |      |      |      |      |      |
| 9     | Количество типов рисков  | 5          |      |      |      |      |      |      |      |
| 10    | <b>Внешний износ</b>   | <b>20</b>  |      |      |      |      |      |      |      |

Величина совокупного внешнего износа определяется по формуле:

$$I_{ВнС} = (1 - (1 - I_{ВнЛ}) \times (1 - I_{ВнАСР})) \times 100, \text{ где:}$$

$I_{ВнС}$  – износ внешний совокупный;

$I_{ВнЛ}$  – износ внешний, определенный соотношением коэффициента эластичности спроса коэффициенту ликвидности;

$I_{ВнАСР}$  – износ внешний, определенный анализом степени риска;

Итоговая величина совокупного внешнего износа отражена в разделе 5.5 таблица 5.4.

### 5.3.1.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Стоимость улучшений земельного участка рассчитывалась по формуле:

$$C_{улЗУ} = C_{ПВС} - C_{ПВС} \times (1 - (1 - I_{Физ}) \times (1 - I_{Фун}) \times (1 - I_{Вн})), \text{ где:}$$

$C_{улЗУ}$  – рыночная стоимость улучшений земельного участка;

$C_{ПВС}$  – полная восстановительная стоимость улучшений земельного участка;

$I_{Физ}$  – физический износ улучшений земельного участка;

$I_{Фун}$  – функциональный износ улучшений земельного участка;

$I_{Вн}$  – внешний износ улучшений земельного участка.

Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка приведен в разделе 5.5 таблица 5.4.

### 5.3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

#### 5.3.2.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**В данной работе оценка рыночной стоимости ЗУ под застройкой объектов недвижимости проведена одним подходом: доходным.**

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе выделения и методе остатка.

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

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения данного метода является наличие информации о ценах сделок или предложений (спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также соответствие улучшений ЗУ его наиболее эффективному использованию.

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Применяется в случае соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию и основывается на информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости при наличии имеющихся сделок (либо предложений) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

**Метод капитализации земельной ренты** применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, в основе которого лежит предпосылка, что стоимость земельного участка обусловлена способностью генерировать потоки доходов в будущем. Происходит преобразование будущих доходов (земельной ренты) в стоимость оцениваемого земельного участка с учетом уровня риска, характерного для данного объекта.

**Метод остатка** применяется для застроенных и незастроенных земельных участков и условием его применения является возможность застройки земельного участка улучшениями приносящими доход.

**Метод предполагаемого использования** применяется для застроенных и незастроенных земельных участков и условием его применения является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

В настоящее время в Забайкальском регионе существует рынок продаж незастроенных участков, предполагаемых для застройки под ком-

мерческую недвижимость торгового, административного и сервисного назначений, либо земельных участков, имеющих разрешенное законом использование под строительство жилой недвижимости. В то же время, наличие информации об осуществленных сделках и предлагаемых к продаже отдельных земельных участков недостаточно для проведения выборки и анализа, так как совокупность характеристик возможных объектов аналогов, определяющих назначение, возможность и способы использования земельного участка, не соответствуют возможностям и способам использования земельного участка объекта оценки, а при отсутствии наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации, применение наиболее распространенного метода сравнения продаж будет нецелесообразно, так как приведет к некорректному результату. В связи с этим оценка проведена в рамках доходного подхода методом капитализации земельной ренты. В основе метода капитализации земельной ренты, как и в других методах доходного подхода, лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущей прибыли, генерируемой собственностью, в настоящую стоимость. В рамках данного подхода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = \frac{ЧОД}{K}, \text{ где}$$

где, С – стоимость;

**ЧОД** – годовой доход (чистый операционный доход), рассчитанная как сумма годовой прибыли за вычетом всех расходов;

**К** – коэффициент капитализации.

### 5.3.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Расчет ставки капитализации для земельного участка проводится на основе ставки капитализации строения. Ставка капитализации представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- Ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна будет выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений, причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

В данной работе оценщик использовал кумулятивное построение для расчета ставки капитализации. Ставка дохода на капитал строится из следующих составляющих:

- Безрисковая ставка дохода;
- Премии за риск, в том числе: риск за вложения в недвижимость; премии за низкую ликвидность недвижимости; премии за инвестиционный менеджмент.

**Безрисковая ставка доходности** – ставка процента вложения в высоколиквидные активы, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата». В настоящей работе в качестве безрисковой ставки взято среднее значение ставки по депозитам физических лиц без депозитов «до востребования» по операциям кредитных организаций на срок до 1 года, по России без учета ОАО «Сбербанк России» (<http://www.cbr.ru/statistics/>).

|  | январь | февраль | март | апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь | ноябрь | декабрь |
|--|--------|---------|------|--------|-----|------|------|--------|----------|---------|--------|---------|
| По кредитам нефинансовым организациям                        | 10,0   |         |      |        |     |      |      |        |          |         |        |         |
| По депозитам физических лиц                                  | 7,0    |         |      |        |     |      |      |        |          |         |        |         |
| По депозитам физических лиц без депозитов «до востребования» | 8,4    |         |      |        |     |      |      |        |          |         |        |         |

**Надбавка за низкую ликвидность** – при расчете данной составляющей, которая учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект оценки инвестиций, использован фактический показатель инфляции, сложившийся на дату оценки. За 12 месяцев 2012 года инфляция составила – 6,6%. С учетом сложившейся ситуации, Оценщиком проведена линейная зависимость динамики показателей 2012 года. Предполагаемое время рыночной экспозиции объекта оценки – не менее 6 месяцев. Таким образом, надбавка за ликвидность составит – 3,3%.

**Надбавка за риск вложения в недвижимость** – в данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности. В результате анализа рынка страховых компаний Забайкальского края, осуществляющих имущественное страхование (Военно-Страховая Компания, Группа МСК, Первая страховая компания, Росгосстрах, Альфастрахование, Ингосстрах, Страховая компания Оранта-Чита, РОСНО, Согласие, Ресо-Гарантия, СОГАЗ) для объекта оценки определен средний размер тарифной ставки в зависимости от ПВС объекта оценки.

**Надбавка за инвестиционный менеджмент** – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Экспертная оценка величины премии за данный вид риска, при вероятном интервале значений 0–5% с учетом вывода о ликвидности объекта принята равной максимальному значению – 5%.

**Норма возврата капитала** для земельного участка не прибавляется, поскольку он является не изнашиваемым активом.

Расчет ставки капитализации представлен в разделе 5.5 таблица 5.18.

### 5.3.2.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Определение минимальной величины земельной ренты осуществлялось в соответствии с Постановлением Правительства Забайкальского края от 21.10.2008 года № 49 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, в том числе земельные участки, части земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Забайкальского края». Ежегодный размер арендной платы за земли поселений, переданных в аренду землепользователям различных категорий рассчитывается по формуле:

$$Ар.пл = КС \times K$$

Где: **Ар.пл.** – размер годовой арендной платы (минимальная величина земельной ренты), руб.;

**КС** – кадастровая стоимость земельного участка. Принята в соответствии с данными постановления Правительства Забайкальского края № 116 от 16.12.2008 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе населенных пунктов, расположенных на территории Забайкальского края» и равна 8 280 840,70 рублей (источник информации – справочная информация по объектам недвижимости в режиме online – портал услуг Росреестра);

**К** – расчетный коэффициент, применяемый при расчете арендной платы за земельный участок, исходя из принадлежности земельного участка к соответствующей экономической зоне – 0,03 (пункт 3 Приложения 2 постановления Правительства Забайкальского края № 49 от 21.10.2008 года «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, в том числе земельные участки, части земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Забайкальского края»);

Расчет размера арендной платы земельного участка застройки представлен в разделе 5.5 таблица 5.19.

### 5.3.2.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расчет рыночной стоимости земельного участка по приведенной в разделе 5.3.2.1 формуле представлен в разделе 5.5 таблица 5.19.

### 5.3.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по приведенной в разделе 5.3 формуле представлен в разделе 6 таблица 6.2.

#### 5.4 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Метод сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Иначе говоря, метод имеет в своей основе предположение о том, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный метод включает сбор данных на рынке продаж и предложений, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым они различаются. После чего их можно использовать для определения стоимости оцениваемого имущества. При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

##### 5.4.1 ВЫБОР АНАЛОГОВ

Рынок коммерческой недвижимости имеет достаточно развитую структуру сделок и в основном они связаны с объектами недвижимости торгово-офисного назначения. В то же время результаты осуществленных сделок контрагентами не фиксируются, причем фактическая цена сделки может значительно отличаться от зафиксированной. На этапе сбора информации Оценщику не удалось выявить и собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости. Действующим законодательством об оценочной деятельности прямо не установлено исключение использования информации только об осуществленных сделках. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение». На момент проведения оценки на рынке недвижимости Карымского района предлагался 1 аналог с соответствующим местоположением и сопоставимый по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Так как сведения по одному аналогу недостаточны для проведения расчетов, то дополнительно к анализу приняты аналоги, имеющие сопоставимую полезную площадь зданий и земельных участков и расположенные в краевом центре с последующим проведением корректировки на местоположение. Описание аналогов, предложенных к продаже, отражено в разделе 5.5 таблица 5.20, Приложении 3 стр. 95-99. Сопоставимые аналоги 2, 4, 7 в публичной оферте по информации, полученной от продавцов содержат условие осуществления торга. Поправка на торг позволяет учесть снижение стоимости, вследствие возможности соотношения спроса и предложения при конкретном осуществлении сделки. Корректировка на уторговывание по информации риэлтерских организаций лежит в диапазоне 5-10% в прямой зависимости от суммы предполагаемой сделки. Чем меньшую сумму запрашивает продавец, тем меньше скидка на уторговывание. Согласно проведенному анализу рынка при оплате сделки единым платежом, скидка на уторговывание может достигнуть 10-15%, а при рассрочке платежа лежит в стандартных пределах до 5-10%. Таким образом, общий диапазон возможного уторговывания при осуществлении сделки лежит в пределах 5-15%. В рамках настоящего отчета корректировка на уторговывание принята для сопоставимых аналогов 2 и 4 по информации продавцов, допускающих возможность снижения запрашиваемой цены до 500 000 рублей, для аналога 7 – до 200 000 рублей. Остальные аналоги в публичной оферте не содержат условий осуществления торга – корректировка равна 1.

##### 5.4.2 ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

При подходе, основанном на сравнении продаж, данные по сравниваемым продажам корректируют, чтобы отразить различия между каждым сравниваемым объектом имущества и рассматриваемым имуществом. Элементы сравнения включают передаваемые права на имущество, условия финансирования, условия продажи, расходы, осуществляемые непосредственно после покупки, условия рынка, местоположение, физические характеристики, характер использования. Элементы сравнения определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы рассматриваются как особенно чувствительные. При анализе сопоставимых продаж недвижимого имущества основными должны считаться следующие элементы сравнения.

- **Состав передаваемых имущественных прав на здание.** Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.
- **Состав передаваемых имущественных прав на земельный участок.** Наличие земельного участка в собственности владельца является приоритетным фактором по сравнению с земельными участками, находящимися в аренде. Право собственности на земельный участок позволяет его владельцу использовать и изменять находящиеся на нем улучшения по своему функциональному назначению для достижения наиболее эффективного использования без дополнительных затрат, связанных с увеличением ставок аренды, определяемых арендодателем.
- **Условия финансирования.** Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции).
- **Условия совершения сделки.** Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий совершения сделки относятся: более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.
- **Условия рынка.** Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах о подоходном налоге, колебания спроса и предложения, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.
- **Расходы, произведенные непосредственно после совершения сделки,** – это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт объекта недвижимости.
- **Функциональное использование.** Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. В сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием.
- **Местоположение относительно краевого центра.** Так как часть сопоставимых аналогов расположена в краевом центре необходимо про-

ведение корректировки на местоположение, которая отражает изменение стоимости недвижимости, вследствие различия общих условий, характеризующих развитие, как самого сегмента рынка, так и района расположения объектов и покупательской способности населения и юридических лиц

- **Физические характеристики.** Оценщик описывает и анализирует такие характеристики рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов имущества, как:
  - Уровень внутренней отделки помещений
  - Степень технического обустройства
  - Общая площадь здания (помещений)
  - Общая площадь земельного участка для обслуживания здания
- **Дополнительные факторы.** Оценщик описывает и анализирует такие характеристики рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов имущества, как:
  - Наличие парковки возле объекта, наличие крупных торгово-офисных центров, создающих зону тяготения населения, узнаваемость объекта, проходимость объекта, удаленность от остановок общественного транспорта – относительная безразмерная величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от его эффективного использования с точки зрения коммерческой выгоды и наличия характеристик, оказывающих влияние на создание точек тяготения населения, вследствие удобного расположения
  - Наличие на территории базы эксплуатируемых подземных железнодорожных путей – относительная безразмерная величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от его эффективного использования с точки зрения возможности организации эффективной логистики.

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц необходимо выбрать адекватные единицы сравнения объектов, для приведения имеющихся данных к общему знаменателю. Единицы бывают физические (за единицу площади, объема, длины и т.д.) и экономические (мультипликатор на основе соотношения дохода и цены продажи: валовый рентный мультипликатор – ВРМ, общий коэффициент капитализации – ОКК). В качестве единицы сравнения в данном отчете принимается физическая величина – площадь нежилого здания (помещения).

#### 5.4.3 ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

##### Состав передаваемых имущественных прав на здания и земельный участок.

Учет разницы между рыночной и контрактной арендной платой при определении стоимости называют корректировкой на право собственности. Исходным моментом при корректировке является положение, что полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. В данном случае сопоставимые объекты аналогии и объект оценки имеют полное право собственности. Обременения и ограничения права собственности должника в рамках исполнительного производства не учитываются, так как имущество реализуется путем проведения открытых торгов в форме аукциона в соответствии с требованиями ст. 89-93 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ от 02.10.2007 года и ст. 447-449 ГК РФ. Корректировка равна 1.

##### Условия финансирования.

Корректировка на условия финансирования требуется в случаях, когда присутствуют нерыночные условия финансирования сделки (финансирование сделки кредитором, то есть продавец выплачивает проценты за кредит, которые покупатель-должник требует для получения кредита; финансирование сделки продавцом, то есть продавец предоставляет покупателю ипотечный кредит). По сопоставимым объектам-аналогам цена предложения не содержит НДС, так как собственниками имущества являются физические лица, а также организации, применяющие УСН. В данном случае условия финансирования по сопоставимым объектам не предусматривают нерыночной мотивации, условия совершения транзакции аналогичны – корректировка равна 1.

##### Условия совершения сделки.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может пройти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. В данном случае объекты аналогии выставлены для продажи путем размещения предложений в открытых источниках (печатные издания, сеть Интернет), в отличие от оцениваемого объекта, в котором присутствует нетипичные условия совершения сделки, а именно оцениваемый объект является арестованным имуществом. Расчет корректировки производился аналогично методике, изложенной в разделе 5.3.1.4 отчета, по подходу, основанному на предположениях и мотивах приобретателя имущества, как потенциального инвестора и отражает определение степени рисков вложения средств в приобретение имущества в рамках исполнительного производства. Корректировка на условия совершения сделки методом анализа степени рисков рассчитывается по формуле:

$$K_y = 1 - \frac{C_p}{K_p}, \text{ где:}$$

$K_y$  – корректировка на условия совершения сделки при условии  $0,1 < K < 0,8$ ;

$C_p$  – сумма по взвешенному итогу ранга рисков;

$K_p$  – количество типов рисков;

Типы риска и расчет корректировки аналогичны расчетам в разделе 5.3.1.4 отчета.

##### Условия рынка.

Необходимость в корректировке на условия рынка возникает, если дата совершения сделки по объекту аналогии или появления информации о предложении к продаже отличается от даты, на которую производится оценка. В данном случае использована информация, близкая к дате оценки – корректировка равна 1.

##### Расходы, производимые непосредственно после совершения сделки.

В данном случае, исходя из сведений, изложенных в предложениях, по сопоставимым объектам-аналогам не предусматривается включение последующих расходов в цену предложения, так как они готовы к эксплуатации и недостатки в качестве отделки и необходимость проведения возможного ремонта помещений, как правило, не учитывается – корректировка равна 1.

##### Функциональное использование объекта.

В данном случае, объект оценки, исходя из ННЭИ, возможен к использованию в качестве коммерческой недвижимости различного функционального назначения. Выбранные в качестве сопоставимых объекты-аналогии на дату оценки используются в идентичном сегменте рынка – производственно-складские базы с наличием на территории зданий и помещений административного назначения, что соответствует возможному использованию объекта оценки – корректировка равна 1.

##### Местоположение относительно краевого центра.

Так как сопоставимые аналоги 1-3, 5-6, 8-10 расположены в краевом центре необходимо проведение корректировки на местоположение, которая отражает изменение стоимости недвижимости, вследствие различия общих условий, характеризующих развитие, как самого сегмента рынка, так и района расположения объектов и покупательской способности населения и юридических лиц. За основу корректировки на местоположение принята структурно-метрическая модель, используемая в оценке для сравнения характеристик аналогичных объектов при оценке их сходства и отличия. В качестве объекта аналогия выступает среднотраслевой объект со всеми его достоинствами и недостатками и определяется как потеря инвестиционной привлекательности оцениваемого объекта по сравнению со среднестатистическим объектом. В основе модели лежат два предположения:

1. Зависимость стоимости от каждого отдельного фактора носит экспоненциальный характер.

2. Совокупное влияние на стоимость многих факторов сочетается по мультипликативному закону.

Для реализации структурно-метрической модели вводится интегральный показатель (Р) степени близости (или степени удаленности) оцениваемого объекта и среднестатистического объекта, вычисляемого путем взвешивания и сверки отношений индивидуальных внешних факторов сравниваемых объектов с учетом их важности по формуле:

$$P = (ai)^* \dots \dots \dots * (an)$$

Где,  $ai = p(0)i / p(a)i$  – если  $i$ -характеристика считается возрастающей (лучше);

$ai = p(a)i / p(0)i$  – если  $i$ -характеристика считается убывающей (хуже);

$p(0)i$  и  $p(a)i$  – значения  $i$ -ая характеристики оцениваемого объекта и среднестатистического объекта;

$ei$  – весовой коэффициент (коэффициент важности) факторов (показатель степени), определяемый экспертным путем. Сумма всех факторов равна 1.

Для выбора сравниваемых характеристик использованы сведения о социально-экономическом развитии муниципальных образований Забайкальского края – ГО «Город Чита» и МР «Карымский район». Расчет величины корректировки представлен в разделе 5.5 таблица 5.21.

**Площадь здания (помещений), площадь земельного участка, физическое состояние (качество внутренней отделки помещений), степень технического обустройства и дополнительные факторы.**

Сравнение сопоставимых объектов-аналогов по вышеперечисленным факторам произведено методом корреляционно-регрессионного анализа, так как его математический аппарат дает возможность определить зависимость цены объекта от нескольких параметров, включая такие, оценка которых возможна лишь экспертным путем, а специфика объекта оценки заключается в том, что на его стоимость существенно влияет множество факторов.

В качестве параметров (факторов регрессии) принимаются следующие характеристики сопоставимых аналогов:

**Фактор 1. Общая площадь здания (помещений)** – количественный параметр;

**Фактор 2. Физическое состояние (качество внутренней отделки помещений)** – бинарный признак: относительная безразмерная величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от его физического состояния, отражающего эффективность использования без осуществления дополнительных вложений в ремонт.

**Фактор 3. Степень технического обустройства** – бинарный признак: относительная безразмерная величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от наличия инженерных коммуникаций (электроснабжение, централизованное отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, вентиляция, охранно-пожарная сигнализация, сплинкерная система, видеонаблюдение и т.д.)

**Фактор 4. Площадь ЗУ** – бинарный признак: относительная безразмерная величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от наличия достаточного, но не чрезмерного по площади земельного участка, необходимого для рациональной и эффективной эксплуатации находящихся на земельном участке зданий и сооружений.

**Фактор 5. Удобство коммерческого использования (парковка, наличие крупных ТОО, узнаваемость, проходимость, удаленность от остановок общественного транспорта)** – относительная безразмерная величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от его эффективного использования с точки зрения коммерческой выгоды и наличия характеристик, оказывающих влияние на создание точек тяготения населения, вследствие удобного расположения.

**Фактор 6. Наличие на территории базы эксплуатируемых подъездных железнодорожных путей** – относительная безразмерная величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от его эффективного использования с точки зрения возможности организации эффективной логистики.

Значение поправочных коэффициентов по каждому фактору регрессии определено простым построением дерева свойств:

**1** – аналогично;

**0,95** – хуже;

**1,05** – лучше

В качестве базы для определения коэффициентов выбраны параметры объекта оценки. Сформированный массив исходной информации с указанием диапазонов зависимых и независимых параметров отражен в разделе 5.5 таблица 5.22.

#### 5.4.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного отчета рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась по формуле:

$$C_p = f(x_1, x_2, \dots, x_n),$$

где:  $C_p$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$f$  – уравнение регрессии

$x_1, x_2, \dots, x_n$  – параметры (факторы регрессии);

Обработка полученного массива данных осуществлена с использованием функции «Регрессия», входящую в стандартный пакет анализа данных Microsoft Office Excel 2003 (11.5612.5606).

Адекватность модели подтверждается высоким значением множественного коэффициента корреляции  $R^2$ . Величина  $R$ -квадрат, называемая также мерой определенности, характеризует качество полученной регрессионной прямой. Это качество выражается степенью соответствия между исходными данными и регрессионной моделью (расчетными данными). Мера определенности всегда находится в пределах интервала  $[0;1]$ . В большинстве случаев значение  $R$ -квадрат находится между этими значениями, называемыми экстремальными, т.е. между нулем и единицей. Если значение  $R$ -квадрата близко к единице, это означает, что построенная модель объясняет почти всю изменчивость соответствующих переменных. И наоборот, значение  $R$ -квадрата, близкое к нулю, означает плохое качество построенной модели. В проведенных расчетах мера определенности равна 0,312546367780471, что говорит о подгонке регрессионной прямой к исходным данным в среднем качестве, обусловленным несбалансированностью рынка в изучаемом сегменте.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом представлен в разделе 5.5 таблица 5.22. Стоимость отдельных объектов недвижимости и земельного участка по сравнительному подходу определена методом математической корреляции исходя из стоимости улучшений земельного участка и участка застройки, полученных в затратном подходе и отражена в разделе 6 таблица 6.2.

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Таблица 5.4

### Расчет ПВС, физического, функционального и экономического износа, рыночной стоимости УЗУ

| № п/п         | Наименование объекта   | № проекта по УПСС            | Объем (площадь, длина) | Стоимость уд. ед., руб. | Уд.вес готовности (наличия) элементов, % | Соотношение разницы в строительном объеме ОО к А | Поправка на разницу в строительном объеме | Поправка на климатический район | Индекс изменения сметной стоимости СМР в цены 2013/2009г. | Стоимость уд.ед., руб. | Стоимость строительства, руб. | ПВС с учетом ПП (8,25%), руб. | Физический износ, % | Функциональный износ, % | Экономический износ, % | РС УЗУ без НДС, руб. |
|---------------|--|------------------------------|------------------------|-------------------------|--|--|---|---------------------------------|---|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|
| 1             | Административное здание с пристройкой                                      |                              | 9367,68                |                         |  |  |   |                                 |   |                        |                               | <b>40792752,49</b>            |                     |                         |                        | <b>9 229 400,17</b>  |
| 1.1           | Административное здание (1 этаж пом. 1-6, 2 этаж пом. 1-15)                | ОЗ 03.4.008 КС-1 Standart-69 | 3093,09                | 4512,30                 | 0,87                                     | 0,309  | 1,20                                      | 1,09                            | 1,111111111   | 5704,04                | 17643110,77                   | 19098667,41                   | 36,54               | 0,00                    | 64,98                  | 4 243 674,50         |
| 1.2           | Пристройка - склад (пом. 5-6)  | СЗ 19.003 КС-1 Э             | 348,46                 | 2789,00                 | 1,00                                     | 0,697  | 1,16                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 4450,00                | 1550645,46                    | 1678573,71                    | 31,80               | 0,00                    | 64,98                  | 400 858,71           |
| 1.3           | Пристройка - склад (пом. 7-9)  | СЗ 19.004 КС-1 Э             | 961,45                 | 2357,00                 | 0,97                                     | 0,961  | 1,00                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 3144,74                | 3023507,83                    | 3272947,23                    | 36,08               | 0,00                    | 64,98                  | 732 530,13           |
| 1.4           | Пристройка - овощехранилище, картофелехранилище (пом. 10-11)               | СЗ 19.004 КС-1 Э             | 1077,30                | 2357,00                 | 0,97                                     | 1,077  | 1,00                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 3144,74                | 3387825,67                    | 3667321,28                    | 36,08               | 0,00                    | 64,98                  | 820 796,41           |
| 1.5           | Пристройка - овощехранилище, засолочная (пом. 12-13)                       | СЗ 19.004 КС-1 Э             | 1088,01                | 2357,00                 | 0,97                                     | 1,088  | 1,00                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 3144,74                | 3421505,80                    | 3703780,03                    | 36,08               | 0,00                    | 64,98                  | 828 956,37           |
| 1.6           | Пристройка - склад (пом. 14)   | СЗ 19.009 КС-2 Э             | 819,28                 | 2273,00                 | 0,93                                     | 0,819  | 1,00                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 2907,61                | 2382142,92                    | 2578669,71                    | 47,31               | 0,00                    | 64,98                  | 475 746,26           |
| 1.7           | Пристройка - склад (пом. 15-16)  | СЗ 19.005 КС-1 Э             | 1980,09                | 2304,00                 | 1,00                                     | 0,990  | 1,00                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 3169,10                | 6275097,56                    | 6792793,11                    | 27,40               | 0,00                    | 64,98                  | 1 726 837,78         |
| 2             | Здание - склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой |                              | 10010,53               |                         |  |  |   |                                 |   |                        |                               | <b>32261170,31</b>            |                     |                         |                        | <b>7 535 322,47</b>  |
| 2.1           | Здание - склад с пристройкой (пом. 1-5)                                    | СЗ 19.005 КС-1 Э             | 1699,61                | 2304,00                 | 0,89                                     | 0,850  | 1,00                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 2820,50                | 4793755,27                    | 5189240,07                    | 37,30               | 0,00                    | 64,98                  | 1 139 238,07         |
| 2.2           | Здание - склад со столовой (пом. 6-8)                                      | СЗ 19.005 КС-1 Э             | 1751,93                | 2304,00                 | 0,92                                     | 0,876  | 1,00                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 2915,57                | 5107858,87                    | 5529257,23                    | 26,30               | 0,00                    | 64,98                  | 1 426 839,73         |
| 2.3           | Здание - склад (пом. 9-13)   | СЗ 19.005 КС-1 Э             | 2142,64                | 2304,00                 | 0,97                                     | 1,071  | 1,00                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 3074,02                | 6586514,98                    | 7129902,46                    | 29,48               | 0,00                    | 64,98                  | 1 760 493,76         |
| 2.4           | Здание - склад (пом. 14-15)  | СЗ 19.010 КС-2 Э             | 2098,64                | 2188,00                 | 0,98                                     | 1,049  | 1,00                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 2949,35                | 6189637,92                    | 6700283,05                    | 38,47               | 0,00                    | 64,98                  | 1 443 613,45         |
| 2.5           | Здание - склад со столярным цехом, сушилкой (пом. 16-19)                   | СЗ 19.005 КС-1 Э             | 2317,71                | 2304,00                 | 0,97                                     | 1,159  | 1,00                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 3074,02                | 7124699,77                    | 7712487,50                    | 34,64               | 0,00                    | 64,98                  | 1 765 137,45         |
| 3             | Здание – гараж   | М4.01.05.005 КС-1 Э          | 2385,63                | 3895,96                 | 0,68                                     | 0,239  | 1,22                                      | 1,09                            | 1,261904762   | 4441,08                | 10594783,81                   | <b>11468853,47</b>            | 35,54               | 0,00                    | 64,98                  | <b>2 588 571,68</b>  |
| <b>ИТОГО:</b> |  |                              |                        |                         |  |  |   |                                 |   |                        |                               | <b>84 522 776,28</b>          |                     |                         |                        | <b>19 353 294,31</b> |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Таблица 5.5

### Расчет физического износа административного здания (1 этаж пом. 1-6, 2 этаж пом. 1-15)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 9,02                     | 100,00                           | 9,02   | 10,37                                      | 20,00                                | 2,07                   |
| Стены                       | 17,98                    | 100,00                           | 17,98  | 20,67                                      | 40,00                                | 8,27                   |
| Перегородки                 | 2,99                     | 100,00                           | 2,99   | 3,44                                       | 40,00                                | 1,38                   |
| Перекрытия и покрытие       | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 11,50                                      | 20,00                                | 2,30                   |
| Кровля                      | 4,02                     | 100,00                           | 4,02   | 4,62                                       | 40,00                                | 1,85                   |
| Проемы                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 11,50                                      | 40,00                                | 4,60                   |
| Полы                        | 7,98                     | 100,00                           | 7,98   | 9,17                                       | 40,00                                | 3,67                   |
| Отделка                     | 7,98                     | 100,00                           | 7,98   | 9,17                                       | 50,00                                | 4,59                   |
| Прочие конструкции          | 9,02                     | 100,00                           | 9,02   | 10,37                                      | 40,00                                | 4,15                   |
| Специальные конструкции     | 11,70                    | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Отопление и вентиляция      | 3,53                     | 100,00                           | 3,53   | 4,06                                       | 40,00                                | 1,62                   |
| Водоснабжение и канализация | 2,06                     | 100,00                           | 2,06   | 2,37                                       | 40,00                                | 0,95                   |
| Электроосвещение            | 2,40                     | 100,00                           | 2,40   | 2,76                                       | 40,00                                | 1,10                   |
| Слаботочные устройства      | 1,32                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>86,98</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>36,54</b>           |

Таблица 5.6

### Расчет физического износа пристройки - склада (пом. 5-6)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 15,00                    | 100,00                           | 15,00  | 15,00                                      | 20,00                                | 3,00                   |
| Каркас                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 10,00                                      | 20,00                                | 2,00                   |
| Стены                       | 25,00                    | 100,00                           | 25,00  | 25,00                                      | 40,00                                | 10,00                  |
| Перегородки                 | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,00                                       | 20,00                                | 0,60                   |
| Перекрытия и покрытие       | 13,00                    | 100,00                           | 13,00  | 13,00                                      | 20,00                                | 2,60                   |
| Кровля                      | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 6,00                                       | 40,00                                | 2,40                   |
| Проемы                      | 7,00                     | 100,00                           | 7,00   | 7,00                                       | 40,00                                | 2,80                   |
| Полы                        | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,00                                       | 40,00                                | 3,20                   |
| Отделка                     | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,00                                       | 40,00                                | 1,20                   |
| Прочие конструкции          | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,00                                       | 40,00                                | 3,20                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,00                                       | 40,00                                | 0,80                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>100,00</b>                                  | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>31,80</b>           |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Таблица 5.7

### Расчет физического износа пристройки - склада (пом. 7-9)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 15,00                    | 100,00                           | 15,00  | 15,46                                      | 20,00                                | 3,09                   |
| Каркас                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 10,31                                      | 20,00                                | 2,06                   |
| Стены                       | 25,00                    | 100,00                           | 25,00  | 25,77                                      | 40,00                                | 10,31                  |
| Перегородки                 | 3,00                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Перекрытия и покрытие       | 13,00                    | 100,00                           | 13,00  | 13,40                                      | 40,00                                | 5,36                   |
| Кровля                      | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 6,19                                       | 60,00                                | 3,71                   |
| Проемы                      | 7,00                     | 100,00                           | 7,00   | 7,22                                       | 40,00                                | 2,89                   |
| Полы                        | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,25                                       | 40,00                                | 3,30                   |
| Отделка                     | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,09                                       | 40,00                                | 1,24                   |
| Прочие конструкции          | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,25                                       | 40,00                                | 3,30                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,06                                       | 40,00                                | 0,82                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>97,00</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>36,08</b>           |

Таблица 5.8

### Расчет физического износа пристройки - овощехранилище, картофелехранилище (пом. 10-11)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 15,00                    | 100,00                           | 15,00  | 15,46                                      | 20,00                                | 3,09                   |
| Каркас                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 10,31                                      | 20,00                                | 2,06                   |
| Стены                       | 25,00                    | 100,00                           | 25,00  | 25,77                                      | 40,00                                | 10,31                  |
| Перегородки                 | 3,00                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Перекрытия и покрытие       | 13,00                    | 100,00                           | 13,00  | 13,40                                      | 40,00                                | 5,36                   |
| Кровля                      | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 6,19                                       | 60,00                                | 3,71                   |
| Проемы                      | 7,00                     | 100,00                           | 7,00   | 7,22                                       | 40,00                                | 2,89                   |
| Полы                        | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,25                                       | 40,00                                | 3,30                   |
| Отделка                     | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,09                                       | 40,00                                | 1,24                   |
| Прочие конструкции          | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,25                                       | 40,00                                | 3,30                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,06                                       | 40,00                                | 0,82                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>97,00</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>36,08</b>           |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Таблица 5.9

### Расчет физического износа пристройки - овощехранилище, засолочная (пом. 12-13)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 15,00                    | 100,00                           | 15,00  | 15,46                                      | 20,00                                | 3,09                   |
| Каркас                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 10,31                                      | 20,00                                | 2,06                   |
| Стены                       | 25,00                    | 100,00                           | 25,00  | 25,77                                      | 40,00                                | 10,31                  |
| Перегородки                 | 3,00                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Перекрытия и покрытие       | 13,00                    | 100,00                           | 13,00  | 13,40                                      | 40,00                                | 5,36                   |
| Кровля                      | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 6,19                                       | 60,00                                | 3,71                   |
| Проемы                      | 7,00                     | 100,00                           | 7,00   | 7,22                                       | 40,00                                | 2,89                   |
| Полы                        | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,25                                       | 40,00                                | 3,30                   |
| Отделка                     | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,09                                       | 40,00                                | 1,24                   |
| Прочие конструкции          | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,25                                       | 40,00                                | 3,30                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,06                                       | 40,00                                | 0,82                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>97,00</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>36,08</b>           |

Таблица 5.10

### Расчет физического износа пристройки - склада (пом. 14)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 14,00                    | 100,00                           | 14,00  | 15,05                                      | 20,00                                | 3,01                   |
| Стены                       | 34,00                    | 100,00                           | 34,00  | 36,56                                      | 40,00                                | 14,62                  |
| Перегородки                 | 2,00                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Перекрытия и покрытие       | 17,00                    | 100,00                           | 17,00  | 18,28                                      | 50,00                                | 9,14                   |
| Кровля                      | 5,00                     | 100,00                           | 5,00   | 5,38                                       | 60,00                                | 3,23                   |
| Проемы                      | 9,00                     | 100,00                           | 9,00   | 9,68                                       | 70,00                                | 6,77                   |
| Полы                        | 12,00                    | 100,00                           | 12,00  | 12,90                                      | 70,00                                | 9,03                   |
| Отделка                     | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,15                                       | 70,00                                | 1,51                   |
| Прочие конструкции          | 3,00                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>93,00</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>47,31</b>           |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Таблица 5.11

### Расчет физического износа пристройки - склада (пом. 15-16)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 15,00                    | 100,00                           | 15,00  | 15,00                                      | 20,00                                | 3,00                   |
| Каркас                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 10,00                                      | 20,00                                | 2,00                   |
| Стены                       | 25,00                    | 100,00                           | 25,00  | 25,00                                      | 20,00                                | 5,00                   |
| Перегородки                 | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,00                                       | 40,00                                | 1,20                   |
| Перекрытия и покрытие       | 13,00                    | 100,00                           | 13,00  | 13,00                                      | 20,00                                | 2,60                   |
| Кровля                      | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 6,00                                       | 40,00                                | 2,40                   |
| Проемы                      | 7,00                     | 100,00                           | 7,00   | 7,00                                       | 40,00                                | 2,80                   |
| Полы                        | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,00                                       | 40,00                                | 3,20                   |
| Отделка                     | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,00                                       | 40,00                                | 1,20                   |
| Прочие конструкции          | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,00                                       | 40,00                                | 3,20                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,00                                       | 40,00                                | 0,80                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>100,00</b>                                  | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>27,40</b>           |

Таблица 5.12

### Расчет физического износа здания - склада с пристройкой (пом. 1-5)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 15,00                    | 100,00                           | 15,00  | 16,85                                      | 20,00                                | 3,37                   |
| Каркас                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 11,24                                      | 20,00                                | 2,25                   |
| Стены                       | 25,00                    | 100,00                           | 25,00  | 28,09                                      | 40,00                                | 11,24                  |
| Перегородки                 | 3,00                     |                                  | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Перекрытия и покрытие       | 13,00                    | 100,00                           | 13,00  | 14,61                                      | 40,00                                | 5,84                   |
| Кровля                      | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 6,74                                       | 60,00                                | 4,04                   |
| Проемы                      | 7,00                     | 100,00                           | 7,00   | 7,87                                       | 60,00                                | 4,72                   |
| Полы                        | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,99                                       | 40,00                                | 3,60                   |
| Отделка                     | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,37                                       | 40,00                                | 1,35                   |
| Прочие конструкции          | 8,00                     |                                  | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,25                                       | 40,00                                | 0,90                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>89,00</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>37,30</b>           |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Таблица 5.13

### Расчет физического износа здания - склада со столовой (пом. 6-8)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 15,00                    | 100,00                           | 15,00  | 16,30                                      | 20,00                                | 3,26                   |
| Каркас                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 10,87                                      | 20,00                                | 2,17                   |
| Стены                       | 25,00                    | 100,00                           | 25,00  | 27,17                                      | 20,00                                | 5,43                   |
| Перегородки                 | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,26                                       | 40,00                                | 1,30                   |
| Перекрытия и покрытие       | 13,00                    | 100,00                           | 13,00  | 14,13                                      | 20,00                                | 2,83                   |
| Кровля                      | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 6,52                                       | 40,00                                | 2,61                   |
| Проемы                      | 7,00                     | 100,00                           | 7,00   | 7,61                                       | 40,00                                | 3,04                   |
| Полы                        | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,70                                       | 40,00                                | 3,48                   |
| Отделка                     | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,26                                       | 40,00                                | 1,30                   |
| Прочие конструкции          | 8,00                     |                                  | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,17                                       | 40,00                                | 0,87                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>92,00</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>26,30</b>           |

Таблица 5.14

### Расчет физического износа здания - склада со столовой (пом. 9-13)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 15,00                    | 100,00                           | 15,00  | 15,46                                      | 20,00                                | 3,09                   |
| Каркас                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 10,31                                      | 20,00                                | 2,06                   |
| Стены                       | 25,00                    | 100,00                           | 25,00  | 25,77                                      | 20,00                                | 5,15                   |
| Перегородки                 | 3,00                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Перекрытия и покрытие       | 13,00                    | 100,00                           | 13,00  | 13,40                                      | 20,00                                | 2,68                   |
| Кровля                      | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 6,19                                       | 40,00                                | 2,47                   |
| Проемы                      | 7,00                     | 100,00                           | 7,00   | 7,22                                       | 40,00                                | 2,89                   |
| Полы                        | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,25                                       | 40,00                                | 3,30                   |
| Отделка                     | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,09                                       | 40,00                                | 1,24                   |
| Прочие конструкции          | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,25                                       | 70,00                                | 5,77                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,06                                       | 40,00                                | 0,82                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>97,00</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>29,48</b>           |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Таблица 5.15

Расчет физического износа здания - склада (пом. 14-15)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 12,00                    | 100,00                           | 12,00  | 12,24                                      | 20,00                                | 2,45                   |
| Стены                       | 32,00                    | 100,00                           | 32,00  | 32,65                                      | 40,00                                | 13,06                  |
| Перегородки                 | 2,00                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Перекрытия и покрытие       | 19,00                    | 100,00                           | 19,00  | 19,39                                      | 40,00                                | 7,76                   |
| Кровля                      | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 6,12                                       | 40,00                                | 2,45                   |
| Проемы                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 10,20                                      | 40,00                                | 4,08                   |
| Полы                        | 12,00                    | 100,00                           | 12,00  | 12,24                                      | 40,00                                | 4,90                   |
| Отделка                     | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,04                                       | 40,00                                | 0,82                   |
| Прочие конструкции          | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,06                                       | 70,00                                | 2,14                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,04                                       | 40,00                                | 0,82                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>98,00</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>38,47</b>           |

Таблица 5.16

Расчет физического износа здания - склада со столярным цехом, сушилкой (пом. 16-19)

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 15,00                    | 100,00                           | 15,00  | 15,46                                      | 20,00                                | 3,09                   |
| Каркас                      | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 10,31                                      | 20,00                                | 2,06                   |
| Стены                       | 25,00                    | 100,00                           | 25,00  | 25,77                                      | 40,00                                | 10,31                  |
| Перегородки                 | 3,00                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Перекрытия и покрытие       | 13,00                    | 100,00                           | 13,00  | 13,40                                      | 20,00                                | 2,68                   |
| Кровля                      | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 6,19                                       | 40,00                                | 2,47                   |
| Проемы                      | 7,00                     | 100,00                           | 7,00   | 7,22                                       | 40,00                                | 2,89                   |
| Полы                        | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,25                                       | 40,00                                | 3,30                   |
| Отделка                     | 3,00                     | 100,00                           | 3,00   | 3,09                                       | 40,00                                | 1,24                   |
| Прочие конструкции          | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 8,25                                       | 70,00                                | 5,77                   |
| Электроосвещение            | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,06                                       | 40,00                                | 0,82                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,00</b>            |                                  | <b>97,00</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>34,64</b>           |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Таблица 5.17

### Расчет физического износа здания - гаража

| Элементы здания             | Удельный вес элемента, % | Готовность (наличие) элемента, % | Удельный вес готовности (наличия) элементов, % | Удельный вес элементов с корректировкой, % | Износ эксплуатирующихся элементов, % | Удельный вес износа, % |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Подземная часть             | 10,00                    | 100,00                           | 10,00  | 14,72                                      | 20,00                                | 2,94                   |
| Каркас                      | 8,41                     | 100,00                           | 8,41   | 12,38                                      | 20,00                                | 2,48                   |
| Стены                       | 11,58                    | 100,00                           | 11,58  | 17,05                                      | 20,00                                | 3,41                   |
| Перегородки                 | 1,02                     | 100,00                           | 1,02   | 1,50                                       | 40,00                                | 0,60                   |
| Перекрытия и покрытие       | 6,00                     | 100,00                           | 6,00   | 8,83                                       | 20,00                                | 1,77                   |
| Кровля                      | 8,00                     | 100,00                           | 8,00   | 11,78                                      | 40,00                                | 4,71                   |
| Проемы                      | 4,00                     | 100,00                           | 4,00   | 5,89                                       | 40,00                                | 2,36                   |
| Полы                        | 5,02                     | 100,00                           | 5,02   | 7,39                                       | 40,00                                | 2,96                   |
| Отделка                     | 2,00                     | 100,00                           | 2,00   | 2,94                                       | 70,00                                | 2,06                   |
| Прочие конструкции          | 10,00                    | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Отопление и вентиляция      | 11,90                    | 100,00                           | 11,90  | 17,52                                      | 70,00                                | 12,26                  |
| Водоснабжение и канализация | 10,18                    | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Электроосвещение            | 8,51                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| Слаботочные устройства      | 3,39                     | 0,00                             | 0,00   | 0,00                                       |                                      | 0,00                   |
| <b>Всего (общий износ):</b> | <b>100,01</b>            |                                  | <b>67,93</b>                                   | <b>100,00</b>                              |                                      | <b>35,54</b>           |

Таблица 5.18

**Расчет ставки капитализации при расчете стоимости земельного участка**

| № п/п | Наименование составляющей ставки капитализации      | ПВС улучшений, руб | Безрисковая ставка дохода, % | Поправка на низкую ликвидность, % | Поправка за риск вложения в недвижимость, % | Расходы на инвестиционный менеджмент, % | Норма возврата на капитал | Ставка капитализации, % |
|-------|---|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|---|---|---------------------------|-------------------------|
| 1     | Земельный участок с кадастровом № 75:08:070123:0006 | 84 522 776,28      | 8,40                         | 3,300                             | 0,748                                       | 5,00                                    | 0,00                      | 17,448                  |

Таблица 5.19

**Расчет рыночной стоимости земельного участка застройки**

| № п/п | Наименование объекта                                | Назначение      | Разрешенное использование  | Площадь застройки | Кадастровая стоимость, руб. | Расчетный коэффициент экономической зоны | Размер земельной ренты (ПВД) в год, руб. | Ставка капитализации, % | Рыночная стоимость ЗУ, руб |
|-------|---|-----------------|--|-------------------|-----------------------------|--|--|-------------------------|----------------------------|
| 1     | Земельный участок с кадастровом № 75:08:070123:0006 | Земли поселений | Для иных целей. Для эксплуатации и обслуживания производственной базы. | 11 374,00         | 8 280 840,70                | 0,0300                                   | 248 425,22                               | 17,448                  | 1 423 803,42               |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Таблица 5.20

### Описание аналогов объекта оценки, расчет корректировок в сравнительном подходе

|   | Объект оценки   | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   | Аналог 4   |
|---|---|--|--|--|--|
|   | Административное здание с пристройкой, здание – склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой, здание – гараж, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 75:08:070123:0006 | Имущественный комплекс (здания административного, производственно-складского и универсального назначений) на земельном участке | Имущественный комплекс (здания административного, производственно-складского и универсального назначений) на земельном участке | Имущественный комплекс (здания административного, производственно-складского и универсального назначений) на земельном участке | Имущественный комплекс (здания административного, производственно-складского и универсального назначений) на земельном участке |
| Местоположение                                | Забайкальский край, Карымский район, п. Дарасун, ул. Вокзальная, 6  | Забайкальский край, г. Чита, ул. Тобольская, 3   | Забайкальский край, г. Чита, Араповка, ул. Надежды   | Забайкальский край, г. Чита, ул. Кирпичная, 1  | Забайкальский край, Карымский район, пгт. Карымское  |
| Масштаб                                       | Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания  | Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания   | Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания   | Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания   | Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания   |
| Материал внешних ограждающих конструкций      | Кирпич, ж/б плиты   | Кирпич, ж/б плиты  | Кирпич, ж/б плиты  | Кирпич, ж/б плиты  | Кирпич, ж/б плиты  |
| Возможность торга в условиях публичной оферты |   | Без торга  | Торг   | Без торга  | Торг   |
| Имущественные права и обременения             | Собственность юрлица, арест   | Собственность физлица, обременений нет   | Собственность физлица, обременений нет   | Собственность физлица, обременений нет   | Собственность физлица, обременений нет   |
| Условия финансирования                        |   | Типичные без признаков нерыночной мотивации  | Типичные без признаков нерыночной мотивации  | Типичные без признаков нерыночной мотивации  | Типичные без признаков нерыночной мотивации  |
| Условия продажи                               |   | Публичная оферта   | Публичная оферта   | Публичная оферта   | Публичная оферта   |
| Расходы после покупки                         |   | Не включены  | Не включены  | Не включены  | Не включены  |
| Дата публичной оферты                         |   | 12.02.2013   | 14.03.2013   | 20.02.2013   | 01.02.2013   |
| Общая площадь зданий, м2                      | 4 589,91  | 1603,80  | 1 400,00   | 2 800,00   | 1 000,00   |
| Отопление                                     | есть частично   | есть   | есть   | есть частично  | есть   |
| Водопровод                                    | есть частично   | есть частично  | есть   | есть частично  | есть   |
| Канализация                                   | есть частично   | есть частично  | есть   | есть частично  | есть   |
| Электричество                                 | есть  | есть   | есть   | есть   | есть   |
| Состояние (степень физического износа)        | Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем и частично в удовлетворительном состоянии  | Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем и частично в удовлетворительном состоянии                       | Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем и частично в удовлетворительном состоянии                       | Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем и частично в удовлетворительном состоянии                       | Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем состоянии   |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

|  |                               |  |  |  |  |
|--|-------------------------------|--|--|--|--|
| Площадь земельного участка, м2   | 11374,00                      | 4176,00  | 4500,00  | 50 000,00  | 20 000,00  |
| Соотношение полезной площади зданий к площади ЗУ, %                            | 40,35                         | 38,41  | 31,11  | 5,60   | 5,00   |
| Имущественные права на ЗУ  | Собственность                 | Собственность  | Собственность  | Аренда   | Аренда   |
| Характер использования   | По функциональному назначению | По функциональному назначению  | По функциональному назначению  | По функциональному назначению  | По функциональному назначению  |
| Источник информации публичной оферты   |                               | <a ;"="" href="http://chita.zab.slando.ru/obyavleniye/prodam-proizvodstvennyuyu-bazu-ID7YOQW.html#194e64bd2f;r:39;s">http://chita.zab.slando.ru/obyavleniye/prodam-proizvodstvennyuyu-bazu-ID7YOQW.html#194e64bd2f;r:39;s</a> ; тел. 89144357031 | <a href="http://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_0.45ga_142873202">http://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_0.45ga_142873202</a> , тел. 89144677065 | <a href="http://vsechita.ru/?page=detail&amp;t=23&amp;id=10133071">http://vsechita.ru/?page=detail&amp;t=23&amp;id=10133071</a> , тел. 89144870982 | <a href="http://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_p_karymskaya_132653412">http://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_p_karymskaya_132653412</a> , тел. 89243746770 |
| Цена продажи (предложения), руб  |                               | 40 000 000,00  | 31 000 000,00  | 25 000 000,00  | 13 400 000,00  |
| Корректировка на уторговывание (поправка на торг)                              |                               | 1  | 0,983870968  | 1  | 0,962686567  |
| Скорректированная цена продажи (предложения), руб                              |                               | 40 000 000,00  | 30 500 000,00  | 25 000 000,00  | 12 900 000,00  |
| Корректировка на состав передаваемых имущественных прав                        |                               | 1  | 1  | 1  | 1  |
| Скорректированная цена продажи (предложения), руб                              |                               | 40000000,00  | 30500000,00  | 25000000,00  | 12900000,00  |
| Корректировка на условия финансирования  |                               | 1  | 1  | 1  | 1  |
| Скорректированная цена продажи (предложения), руб                              |                               | 40000000,00  | 30500000,00  | 25000000,00  | 12900000,00  |
| Корректировка на условия совершения сделки                                     |                               | 0,8  | 0,8  | 0,8  | 0,8  |
| Скорректированная цена продажи (предложения), руб                              |                               | 32000000,00  | 24400000,00  | 20000000,00  | 10320000,00  |
| Корректировка на условия рынка   |                               | 1  | 1  | 1  | 1  |
| Скорректированная цена продажи (предложения), руб                              |                               | 32000000,00  | 24400000,00  | 20000000,00  | 10320000,00  |
| Корректировка на расходы, производимые непосредственно после совершения сделки |                               | 1  | 1  | 1  | 1  |

### 5.5 Расчетная часть раздела 5

|   |  |             |             |             |             |
|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Скорректированная цена продажи (предложения), руб |  | 32000000,00 | 24400000,00 | 20000000,00 | 10320000,00 |
| Корректировка на функциональное использование     |  | 1           | 1           | 1           | 1           |
| Скорректированная цена продажи (предложения), руб |  | 32000000,00 | 24400000,00 | 20000000,00 | 10320000,00 |
| Корректировка на местоположение                   |  | 0,734821449 | 0,734821449 | 0,734821449 | 1           |
| Скорректированная цена продажи (предложения), руб |  | 23514286,37 | 17929643,36 | 14696428,98 | 10320000,00 |
| Цена продажи (предложения) 1м2, руб               |  | 14661,61    | 12806,89    | 5248,72     | 10320,00    |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Продолжение таблицы 5.20

### Описание аналогов объекта оценки, расчет корректировок в сравнительном подходе

| Аналог 5   | Аналог 6   | Аналог 7   | Аналог 8   | Аналог 9   | Аналог 10  |
|--|--|--|--|--|--|
| Имущественный комплекс (здания административного, производственно-складского и универсального назначений) на земельном участке | Имущественный комплекс (здания административного, производственно-складского и универсального назначений) на земельном участке | Имущественный комплекс (здания административного, производственно-складского и универсального назначений) на земельном участке | Имущественный комплекс (здания административного, производственно-складского и универсального назначений) на земельном участке | Имущественный комплекс (здания административного, производственно-складского и универсального назначений) на земельном участке | Имущественный комплекс (здания административного, производственно-складского и универсального назначений) на земельном участке |
| Забайкальский край, г. Чита, ул. Кирпично-Заводская  | Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная  | Забайкальский край, Читинский район, пгт. Атамановка   | Забайкальский край, г. Чита, ул. Вертолетная, 7  | Забайкальский край, г. Чита, п. Кадала   | Забайкальский край, г. Чита, ул. Верхоленская  |
| Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания   | Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания   | Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания   | Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания   | Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания   | Отдельно стоящие 1-но и 2-х этажные здания   |
| Кирпич, ж/б плиты  | Кирпич, ж/б плиты  | Кирпич, ж/б плиты  | Кирпич, ж/б плиты  | Кирпич, ж/б плиты  | Кирпич, ж/б плиты  |
| Без торга  | Без торга  | Торг   | Без торга  | Без торга  | Без торга  |
| Собственность физлица, обременений нет   | Собственность физлица, обременений нет   | Собственность физлица, обременений нет   | Собственность физлица, обременений нет   | Собственность физлица, обременений нет   | Собственность физлица, обременений нет   |
| Типичные без признаков нерыночной мотивации  | Типичные без признаков нерыночной мотивации  | Типичные без признаков нерыночной мотивации  | Типичные без признаков нерыночной мотивации  | Типичные без признаков нерыночной мотивации  | Типичные без признаков нерыночной мотивации  |
| Публичная оферта   | Публичная оферта   | Публичная оферта   | Публичная оферта   | Публичная оферта   | Публичная оферта   |
| Не включены  | Не включены  | Не включены  | Не включены  | Не включены  | Не включены  |
| 14.03.2013   | 22.02.2013   | 07.03.2013   | 04.03.2013   | 04.03.2013   | 22.02.2013   |
| 1 600,00   | 1 222,00   | 1 270,00   | 1 297,00   | 2 000,00   | 10 418,00  |
| есть частично  | есть   | есть частично  | есть   | есть   | есть   |
| нет  | есть   | есть частично  | есть   | есть   | есть   |
| нет  | есть   | есть частично  | есть   | есть   | есть   |
| есть   | есть   | есть   | есть   | есть   | есть   |
| Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем и частично в удовлетворительном состоянии                       | Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем и частично в удовлетворительном состоянии                       | Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем и частично в удовлетворительном состоянии                       | Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем и частично в удовлетворительном состоянии                       | Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем и частично в удовлетворительном состоянии                       | Внешние ограждающие конструкции и внутренняя отделка в хорошем и частично в удовлетворительном состоянии                       |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| 10 000,00  | 11 865,00  | 8 000,00   | 3 132,00   | 32 000,00  | 36 691,00  |
| 16,00  | 10,30  | 15,88  | 41,41  | 6,25   | 28,39  |
| Собственность  | Собственность  | Собственность  | Собственность  | Собственность  | Собственность  |
| По функциональному назначению  | По функциональному назначению  | По функциональному назначению  | По функциональному назначению  | По функциональному назначению  | По функциональному назначению  |
| <a href="http://board.chita.ru/527602/">http://board.chita.ru/527602/</a> , тел. 89144492174 | <a href="http://board.chita.ru/509309/">http://board.chita.ru/509309/</a> , тел. 89144928872 | <a href="http://vsechita.ru/?page=detail&amp;t=23&amp;id=10149669">http://vsechita.ru/?page=detail&amp;t=23&amp;id=10149669</a> , тел. 89144808595 | <a href="http://vsechita.ru/?page=detail&amp;t=23&amp;id=10145104">http://vsechita.ru/?page=detail&amp;t=23&amp;id=10145104</a> , тел. 89145005669 | <a href="http://vsechita.ru/?page=detail&amp;t=23&amp;id=10145113">http://vsechita.ru/?page=detail&amp;t=23&amp;id=10145113</a> , тел. 89141252221 | <a href="http://board.chita.ru/509282/">http://board.chita.ru/509282/</a> , тел. 89144928872 |
| 15 000 000,00  | 36 000 000,00  | 10 000 000,00  | 15 300 000,00  | 20 600 000,00  | 36 500 000,00  |
| 1  | 1  | 0,98   | 1  | 1  | 1  |
| 15 000 000,00  | 36 000 000,00  | 9 800 000,00   | 15 300 000,00  | 20 600 000,00  | 36 500 000,00  |
| 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  |
| 15000000,00  | 36000000,00  | 9800000,00   | 15300000,00  | 20600000,00  | 36500000,00  |
| 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  |
| 15000000,00  | 36000000,00  | 9800000,00   | 15300000,00  | 20600000,00  | 36500000,00  |
| 0,8  | 0,8  | 0,8  | 0,8  | 0,8  | 0,8  |
| 12000000,00  | 28800000,00  | 7840000,00   | 12240000,00  | 16480000,00  | 29200000,00  |
| 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  |
| 12000000,00  | 28800000,00  | 7840000,00   | 12240000,00  | 16480000,00  | 29200000,00  |
| 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  |

### 5.5 Расчетная часть раздела 5

|             |             |            |             |             |             |
|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 12000000,00 | 28800000,00 | 7840000,00 | 12240000,00 | 16480000,00 | 29200000,00 |
| 1           | 1           | 1          | 1           | 1           | 1           |
| 12000000,00 | 28800000,00 | 7840000,00 | 12240000,00 | 16480000,00 | 29200000,00 |
| 0,734821449 | 0,734821449 | 1          | 0,734821449 | 0,734821449 | 0,734821449 |
| 8817857,39  | 21162857,73 | 7840000,00 | 8994214,54  | 12109857,48 | 21456786,31 |
| 5511,16     | 17318,21    | 6173,23    | 6934,63     | 6054,93     | 2059,59     |

Таблица 5.21

## Расчет корректировки на местоположение

| № п/п | Наименования показателя, единица измерения   | Средний показатель г. Чита (p(a)i) | Средний показатель МР "Карымский район" (p(0)i) | Значение p(0)i/p(a)i либо p(a)i/p(0)i | Весовой коэффициент, ep | Значение интегрального показателя, P |
|-------|--|------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 1     | Среднемесячная начисленная заработная плата (без выплат социального характера) одного работника крупных и средних организа-ций, руб  | 30033,00                           | 25479,00  | 0,848366797                           | 0,7                     | 0,891268513                          |
| 2     | Средняя начисленная заработная плата (без выплат социального характера) внешних совместителей, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в крупных и средних организациях, руб | 10404,00                           | 5554,00   | 0,533833141                           | 0,15                    | 0,910145508                          |
| 3     | Средняя начисленная заработная плата (без выплат социального характера) работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в крупных и средних организациях                 | 13375,00                           | 6919,00   | 0,517308411                           | 0,15                    | 0,905862812                          |
|       | <b>Интегральный показатель, P (Корректировка на местоположение)</b>  |                                    |   |                                       | 1                       | <b>0,734821449</b>                   |

## 5.5 Расчетная часть раздела 5

Таблица 5.22

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом многофакторного регрессионного анализа**

| № аналога            | Факторы регрессии                |  |                                   |            |                                      |   | Зависимый параметр   |
|----------------------|----------------------------------|--|-----------------------------------|------------|--------------------------------------|---|----------------------|
|                      | 1                                | 2  | 3                                 | 4          | 5                                    | 6   |                      |
|                      | Общая площадь здания (помещений) | Физическое состояние (качество внутренней отделки помещений) | Степень технического обустройства | Площадь ЗУ | Удобство коммерческого использования | Наличие на территории эксплуатируемых ж/д путей | Цена, руб            |
| <b>Объект оценки</b> | 4589,91                          | 1  | 1                                 | 1          | 1                                    | 1   | <b>20 121 068,70</b> |
| Аналог 1             | 1603,80                          | 1  | 1                                 | 1          | 1                                    | 1,05  | 23 514 286,37        |
| Аналог 2             | 1400,00                          | 1  | 1,05                              | 1          | 0,95                                 | 1   | 17 929 643,36        |
| Аналог 3             | 2800,00                          | 1  | 1                                 | 0,95       | 1                                    | 1,05  | 14 696 428,98        |
| Аналог 4             | 1000,00                          | 1,05   | 1,05                              | 0,95       | 1                                    | 1,05  | 10 320 000,00        |
| Аналог 5             | 1600,00                          | 1  | 1,05                              | 1          | 0,95                                 | 1,05  | 8 817 857,39         |
| Аналог 6             | 1222,00                          | 1,05   | 1,05                              | 0,95       | 1                                    | 1   | 21 162 857,73        |
| Аналог 7             | 1270,00                          | 1  | 1                                 | 1          | 1                                    | 1   | 7 840 000,00         |
| Аналог 8             | 1297,00                          | 1  | 1,05                              | 1          | 1                                    | 1   | 8 994 214,54         |
| Аналог 9             | 2000,00                          | 1  | 1,05                              | 0,95       | 1                                    | 1   | 12 109 857,48        |
| Аналог 10            | 10 418,00                        | 1  | 1,05                              | 1          | 1                                    | 1   | 21 456 786,31        |

**ВЫВОД ИТОГОВ**

| <b>Регрессионная статистика</b> |              |
|---------------------------------|--------------|
| Множественный R                 | 0,559058465  |
| R-квадрат                       | 0,312546368  |
| Нормированный R-квадрат         | -1,062360897 |
| Стандартная ошибка              | 8504809,221  |
| Наблюдения                      | 10           |

**Дисперсионный анализ**

|           | <b>df</b> | <b>SS</b>   | <b>MS</b>   | <b>F</b>    | <b>Значимость F</b> |
|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| Регрессия | 6         | 9,86555E+13 | 1,64426E+13 | 0,227321781 | 0,94160712          |
| Остаток   | 3         | 2,16995E+14 | 7,23318E+13 |             |                     |
| Итого     | 9         | 3,15651E+14 |             |             |                     |

|                | <b>Коэффициенты</b> | <b>Стандартная ошибка</b> | <b>t-статистика</b> | <b>P-Значение</b> | <b>Нижние 95%</b> | <b>Верхние 95%</b> | <b>Нижние 95,0%</b> | <b>Верхние 95,0%</b> |
|----------------|---------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| Y-пересечение  | 116633432,4         | 494074950,6               | 0,236064249         | 0,828581599       | -1455733569       | 1689000433         | -1455733569         | 1689000433           |
| Переменная X 1 | 1289,29926          | 1201,360318               | 1,073199473         | 0,361828058       | -2533,965446      | 5112,563966        | -2533,965446        | 5112,563966          |
| Переменная X 2 | 139277937,5         | 201143202,2               | 0,69243174          | 0,538450374       | -500849503,1      | 779405378,1        | -500849503,1        | 779405378,1          |
| Переменная X 3 | -118548179,8        | 181665424,9               | -0,652563248        | 0,560581804       | -696688640,1      | 459592280,5        | -696688640,1        | 459592280,5          |
| Переменная X 4 | -1008851,101        | 154880780                 | -0,006513727        | 0,995211771       | -493908617,1      | 491890914,9        | -493908617,1        | 491890914,9          |
| Переменная X 5 | -82902470,5         | 203384781,7               | -0,407613932        | 0,71090032        | -730163617,6      | 564358676,6        | -730163617,6        | 564358676,6          |
| Переменная X 6 | -39248567,36        | 136072426                 | -0,288438801        | 0,791791922       | -472291756,9      | 393794622,2        | -472291756,9        | 393794622,2          |

## 6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных результатов в рамках примененных подходов. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из использованных подходов могут в большей или в меньшей степени отличаться друг от друга. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из использованных подходов. При анализе принимаются во внимание следующие факторы:

- Наличие достоверной и достаточной информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
  - Способности подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
  - Способности подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
  - Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости
- В рамках настоящего отчета при определении стоимости применены методы затратного и сравнительного подходов
- Подход по затратам заключен в расчете полной восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа.
  - Оценка методом сравнительного анализа продаж использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его более точной способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование метода сравнения продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

При проведении процедуры согласования применялся метод интерполяции на базе Наегли. Для расчета отклонения устанавливается определяющий и поправочный результат. В зависимости от степени отклонения определяющего результата от поправочного принимается соответствующая формула базового расчета (таблица 6.1)

Таблица 6.1

| Отклонение   | Формула базового расчета               |
|--------------|--|
| Менее 10%    | $(\text{Опр.} + \text{Попр.}) / 2$     |
| От 10 до 20% | $(2 * \text{Опр.} + \text{Попр.}) / 3$ |
| От 20 до 30% | $(3 * \text{Опр.} + \text{Попр.}) / 4$ |
| От 30 до 40% | $(4 * \text{Опр.} + \text{Попр.}) / 5$ |
| Более 40%    | $(5 * \text{Опр.} + \text{Попр.}) / 6$ |

Исходя из вышеприведенного анализа факторов, определяющим результатом Оценщиком принята величина стоимости, полученная в сравнительном подходе. Согласование результатов оценки представлено в таблице 6.2. Общий результат расчетов рыночной стоимости объекта оценки округлен до целого числа.

Таблица 6.2

| № п/п | Наименование объектов   | Затратный подход     | Сравнительный подход | Отклонение, % | Рыночная стоимость без НДС, руб. |
|-------|---|----------------------|----------------------|---------------|----------------------------------|
| 1     | Административное здание с пристройкой, здание – склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой, здание – гараж, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 75:08:070123:0006, в том числе: |                      |                      |               |                                  |
| 1.1   | Административное здание с пристройкой   | 9 229 400,17         | 8 937 985,33         | 3,16          | <b>9 083 692,75</b>              |
| 1.2   | Здание - склад с пристройкой, столовой, складом, столярным цехом, сушилкой  | 7 535 322,47         | 7 297 397,50         | 3,16          | <b>7 416 359,98</b>              |
| 1.3   | Здание – гараж  | 2 588 571,68         | 2 506 838,51         | 3,16          | <b>2 547 705,09</b>              |
| 1.4   | Земельный участок с кадастровым № 75:08:070123:0006   | 1 423 803,42         | 1 378 847,36         | 3,16          | <b>1 401 325,39</b>              |
|       | <b>ИТОГО</b>  | <b>20 777 097,74</b> | <b>20 121 068,70</b> |               | <b>20 449 083,22</b>             |

**Фото 1 Административное здание (общий вид)****Фото 2 Административное здание (общий вид)****Фото 3 Административное здание (общий вид)****Фото 4 Административное здание (общий вид)****Фото 5 Административное здание (1 этаж)****Фото 6 Административное здание (1 этаж)****Фото 7 Административное здание (1 этаж)****Фото 8 Административное здание (1 этаж)**

Фото 9 Административное здание (1 этаж)



Фото 10 Административное здание (1 этаж)



Фото 11 Административное здание (1 этаж)



Фото 12 Административное здание (1 этаж)



Фото 13 Административное здание (1 этаж)



Фото 14 Административное здание (1 этаж)

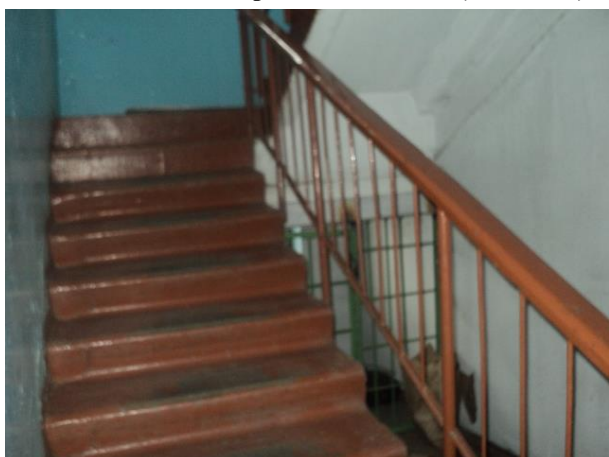
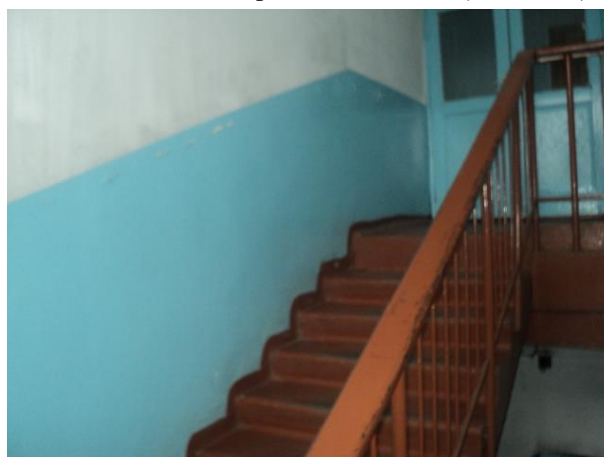


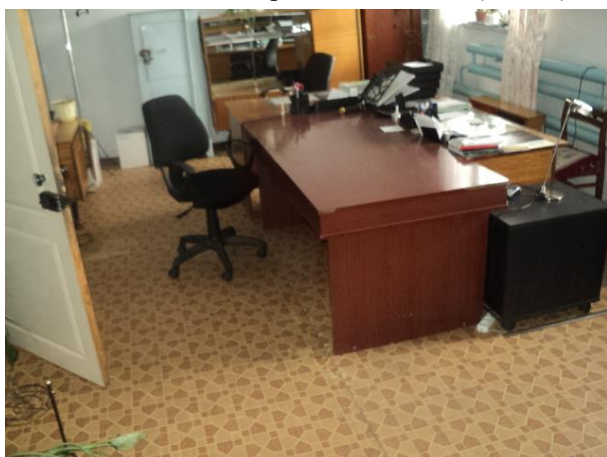
Фото 15 Административное здание (1 этаж)



Фото 16 Административное здание (1 этаж)



**Фото 17 Административное здание (1 этаж)****Фото 18 Административное здание (1 этаж)****Фото 19 Административное здание (лестница)****Фото 20 Административное здание (лестница)****Фото 21 Административное здание (2 этаж)****Фото 22 Административное здание (2 этаж)****Фото 23 Административное здание (2 этаж)****Фото 24 Административное здание (2 этаж)**

**Фото 25 Административное здание (2 этаж)****Фото 26 Административное здание (2 этаж)****Фото 27 Административное здание (2 этаж)****Фото 28 Административное здание (2 этаж)****Фото 29 Административное здание (2 этаж)****Фото 30 Административное здание (2 этаж)****Фото 31 Административное здание (2 этаж)****Фото 32 Административное здание (2 этаж)**

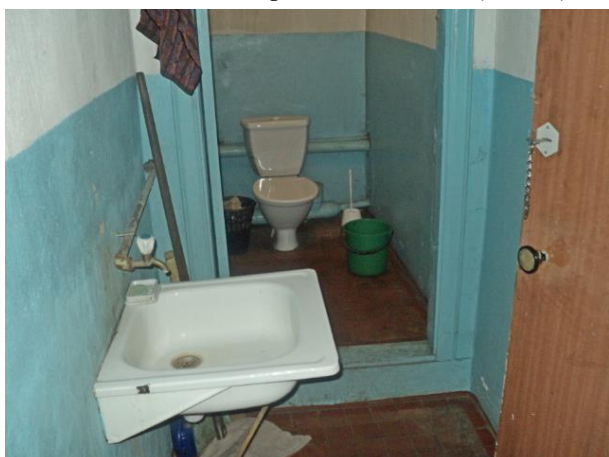
**Фото 33 Административное здание (2 этаж)****Фото 34 Административное здание (2 этаж)****Фото 35 Административное здание (2 этаж)****Фото 36 Административное здание (2 этаж)****Фото 37 Административное здание (2 этаж)****Фото 38 Административное здание (2 этаж)****Фото 39 Административное здание (2 этаж)****Фото 40 Административное здание (2 этаж)**

Фото 41 Административное здание (2 этаж)



Фото 42 Административное здание (2 этаж)



Фото 43 Пристройка к административному зданию



Фото 44 Пристройка к административному зданию



Фото 45 Пристройка к административному зданию



Фото 46 Пристройка к административному зданию

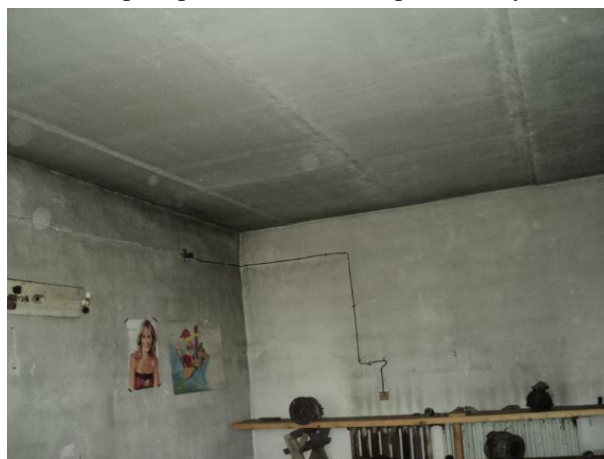


Фото 47 Пристройка к административному зданию



Фото 48 Пристройка к административному зданию



Фото 49 Пристройка к административному зданию



Фото 50 Пристройка к административному зданию



Фото 51 Пристройка к административному зданию



Фото 52 Пристройка к административному зданию



Фото 53 Пристройка к административному зданию



Фото 54 Пристройка к административному зданию



Фото 55 Пристройка к административному зданию



Фото 56 Пристройка к административному зданию



Фото 57 Пристройка к административному зданию



Фото 58 Пристройка к административному зданию



Фото 59 Пристройка к административному зданию



Фото 60 Пристройка к административному зданию



Фото 61 Пристройка к административному зданию



Фото 62 Пристройка к административному зданию



Фото 63 Пристройка к административному зданию



Фото 64 Пристройка к административному зданию



**Фото 65 Пристройка к административному зданию****Фото 66 Пристройка к административному зданию****Фото 67 Пристройка к административному зданию****Фото 68 Пристройка к административному зданию****Фото 69 Пристройка к административному зданию****Фото 70 Пристройка к административному зданию****Фото 71 Пристройка к административному зданию****Фото 72 Пристройка к административному зданию**

Фото 73 Пристройка к административному зданию



Фото 74 Пристройка к административному зданию



Фото 75 Пристройка к административному зданию



Фото 76 Пристройка к административному зданию



Фото 77 Пристройка к административному зданию



Фото 78 Пристройка к административному зданию



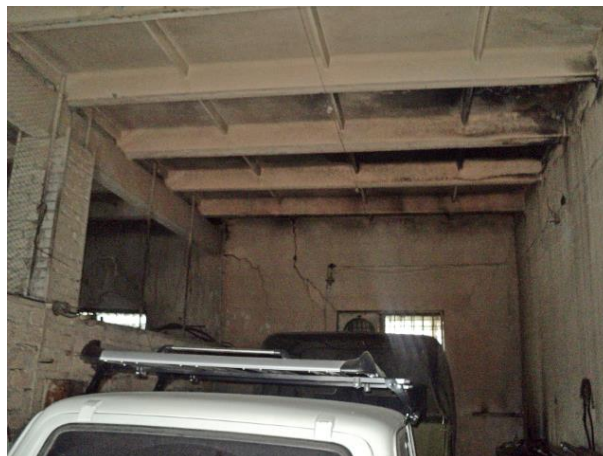
Фото 79 Пристройка к административному зданию



Фото 80 Пристройка к административному зданию



**Фото 81 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 82 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 83 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 84 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 85 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 86 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 87 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 88 Здание – склад с пристройкой (литер А)**

**Фото 89 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 90 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 91 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 92 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 93 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 94 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 95 Здание – склад с пристройкой (литер А)****Фото 96 Здание – склад с пристройкой (литер А)**

**Фото 97 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 98 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 99 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 100 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 101 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 102 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 103 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 104 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)**

Фото 105 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 106 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 107 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 108 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 109 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 110 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 111 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 112 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 113 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 114 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 115 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 116 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 117 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 118 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 119 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 120 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 121 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 122 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 123 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 124 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 125 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 126 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 127 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 128 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 129 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 131 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 133 Здание склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 135 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 130 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 132 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 134 Здание склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 136 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 137 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 138 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 139 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 140 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 141 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 142 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 143 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



Фото 144 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)



**Фото 145 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 146 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 147 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 148 Здание – склад с пристройкой (литер Л-1)****Фото 149 Здание – гараж (литер Л-3)****Фото 150 Здание – гараж (литер Л-3)****Фото 151 Здание – гараж (литер Л-3)****Фото 152 Здание – гараж (литер Л-3)**

**Фото 153 Здание – гараж (литер Л-3)****Фото 154 Здание – гараж (литер Л-3)****Фото 155 Здание – гараж (литер Л-3)****Фото 156 Здание – гараж (литер Л-3)****Фото 157 Здание – гараж (литер Л-3)****Фото 158 Здание – гараж (литер Л-3)****Фото 159 Здание – гараж (литер Л-3)**