

**РОССИЯ, ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ
ИП ОСАДЧУК ЕВГЕНИЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ**

ОТЧЕТ №01-226/18

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:
ОФИС, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 95,50 КВ.М.**

расположенного по адресу:

**Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова,
158, пом. 37**

Исполнитель: ИП Осадчук Е.В.

Заказчик: Конкурсный управляющий Русакова Л.Л.

Дата составления отчета: 30 ноября 2018 г.

Дата оценки: 06 ноября 2018 г.

**Ковров
2018**

Содержание

Информационное письмо.

Часть 1. Основные положения	4
Часть 2. Описание Объекта оценки	12
Часть 3. Экономический анализ рынка местоположения объекта	16
Часть 4. Вывод о степени ликвидности оцениваемого имущества	36
Часть 5. Расчет стоимости недвижимого имущества	38
Часть 6. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества	46
Часть 7. Справочная литература	48

Приложения.

№01-226/18
30.11.2018г.

Уважаемая Любовь Леонидовна!

В соответствии с Договором № 226 от 30.10.2018 г. ИП Осадчук Е.В. произвел оценку обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества: офис, назначение: административное, общей площадью 95,50 кв.м., этаж: 7, расположенного по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 37, по состоянию на 06.11.2018г.

Результаты анализа, имеющейся в нашем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что обоснованная рыночная стоимость недвижимого имущества: офис, назначение: административное, общей площадью 95,50 кв.м., этаж: 7, расположенного по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 37, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет на 06.11.2018 года сумму

**6 100 000,00
(Шесть миллионов сто тысяч) рублей 00 коп.**

Оценка указанного объекта выполнена на основе анализа данных технической и бухгалтерской инвентаризаций, а также нормативно-справочной и статистической информации об изменении уровня цен в данном регионе.

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных нормативных актах, действовавших на дату оценки.

Для получения достоверных результатов при проведении оценки использован затратный, сравнительный и доходный подход оценки имущества.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики Оценщика.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по предоставленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

ИП Осадчук Е.В.

Осадчук Е.В.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Заказчик:	Конкурсный управляющий ООО ЧОП «Тигр» Русакова Любовь Леонидовна
Адрес объекта:	Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 37
Объект оценки:	Офис, назначение: административное, кадастровый номер: 75-75-01/011/2006-046, общей площадью 95,50 кв.м., этаж 7
Назначение оценки:	Для ведения юридических и финансовых дел заказчика.
Вид оцениваемой стоимости:	Рыночная
Оцениваемые права:	Право собственности
Обременения:	Аресты
Правоустанавливающие и Правоудостоверяющие документы:	Свидетельство о государственной регистрации права 75АА №293727 от 14.10.2011 г.
Собственник объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью частное охранное предприятие «Тигр»
Дата оценки:	06.11.2018 г.

1.2. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Оцениваемое имущество:	Офис, назначение: административное, кадастровый номер: 75-75-01/011/2006-046, общей площадью 95,50 кв.м., этаж 7
Адрес имущества:	Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 37
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Вид оцениваемой стоимости:	Рыночная
Оцениваемые права:	Право собственности
Дата, на которую действительна оцениваемая стоимость:	06.11.2018 г.
Стоимость объекта, определенная по: - затратному подходу: - сравнительному подходу: - доходному подходу:	<u>Не применялся</u> <u>6 100 000,00 руб.</u> <u>Не применялся</u>
Рыночная стоимость объекта оценки:	6 100 000,00 рублей.
Ликвидность объекта оценки:	Средняя, примерный срок реализации до 6 месяцев

1.3 Сведения о заказчике оценки

Наименование	Конкурсный управляющий ООО ЧОП «Тигр» Русакова Любовь Леонидовна
--------------	--

Адрес	664006 ул. Юбилейная, д.51, д. Грановщина, Иркутской области
-------	--

1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе

Сведения об Оценщике	
ФИО	Осадчук Евгений Валерьевич
Информация о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков "Общероссийская Общественная Организация "Российское общество оценщиков" (рег.№003927 от 05.03.08 г.)
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961214 МГТУ "МАМИ" по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специализации "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" рег. №1897 от 15 декабря 2008 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 года.
Сведения о страховании гр. ответственности	ПОЛИС №180301-035-00014. ПАО САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование организации	ИП Осадчук Евгений Валерьевич
ОГРН	313333210000017
Местонахождение организации	601900, Владимирская обл., г. Ковров, ул. Талантона, д. 22, оф. 3
Контактная информация юридического лица	Тел. факс 8-919-004-93-73
Для Оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой	
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан	Паспорт серии 1702 № 996379 выдан 31.12.2002 г. УВД г. Коврова и ковровского района Владимирской области

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах				
ФИО	НЕТ			
Наименование организации, должность	НЕТ			
Квалификация по диплому	НЕТ			
Степень участия	НЕТ			

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки

Действия сертификата качества оценки ограничиваются следующими условиями:

- 1) при проведении оценки мы предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На нас не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- 2) исходные данные, использованные нами при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Заказчик имеет право использовать Отчет любым образом, кроме публикации в средствах массовой информации методологии оценки рыночной стоимости;
- 3) наше мнение относительно стоимости действительно только на дату оценки. Мы не принимаем на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;
- 4) Отчет об оценке содержит наше профессиональное мнение относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантиями того, что оно не перейдет из рук в руки по цене равной, указанной в отчете стоимости.

Сертификат качества оценки, являющейся частью настоящего Отчёта, ограничивается следующими условиями:

1. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не производилась. Собственность считается свободной от каких либо претензий.
2. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки, и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены им.
3. Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных дефектов.
4. Авторские права на отчет принадлежат Оценщику. Копирование и распространение отчета без согласования с автором является нарушением Закона об авторских правах.
5. Без моего письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать моё имя или мой отчет, полностью или частично, в каком - либо документе, передаваемом третьим лицам, не связанным с задачей оценки. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации,

полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

6. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме иных, оговорённых в Отчёте.

7. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчёте, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчёта или оцениваемого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

9. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

10. Мнение Оценщика относительно рыночной и других видов стоимости, отличных от рыночной стоимости действительно только на дату оценки и для целей указанных в Отчёте. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была произведена в соответствии с требованиями ГПК РФ. Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 131-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, с изм. внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 № 181-ФЗ), а также Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2015 г.

№ 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценки и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2015 г. № 255 « Об утверждении Федерального стандарта оценки « Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Приказом Минэкономразвития России « Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценки (ФСО № 3)» от 20 июля 2015 года, ССО РОО 2015 – Свод стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях однозначного толкования специальной терминологии ниже приведен словарь основных терминов и понятий по оценке, используемых в тексте Отчета.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Объект оценки – имущество, предъявленное к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Общепринятые подходы к оценке:

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

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

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшимся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже – денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. То, что реализация объекта является вынужденной, часто обуславливает укороченный период экспозиции объекта на рынке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Цена объекта – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость в использовании – стоимость, которую конкретное имущество имеет для конкретного использования конкретным пользователем.

Стоимость в обмене – стоимость, признанная рынком, на котором предположительно имеет место обмен актива.

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами.

1.7 Определение вида оцениваемой стоимости

Оцениваемая стоимость – рыночная.

1.8 Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено

Установление данных об обременений на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

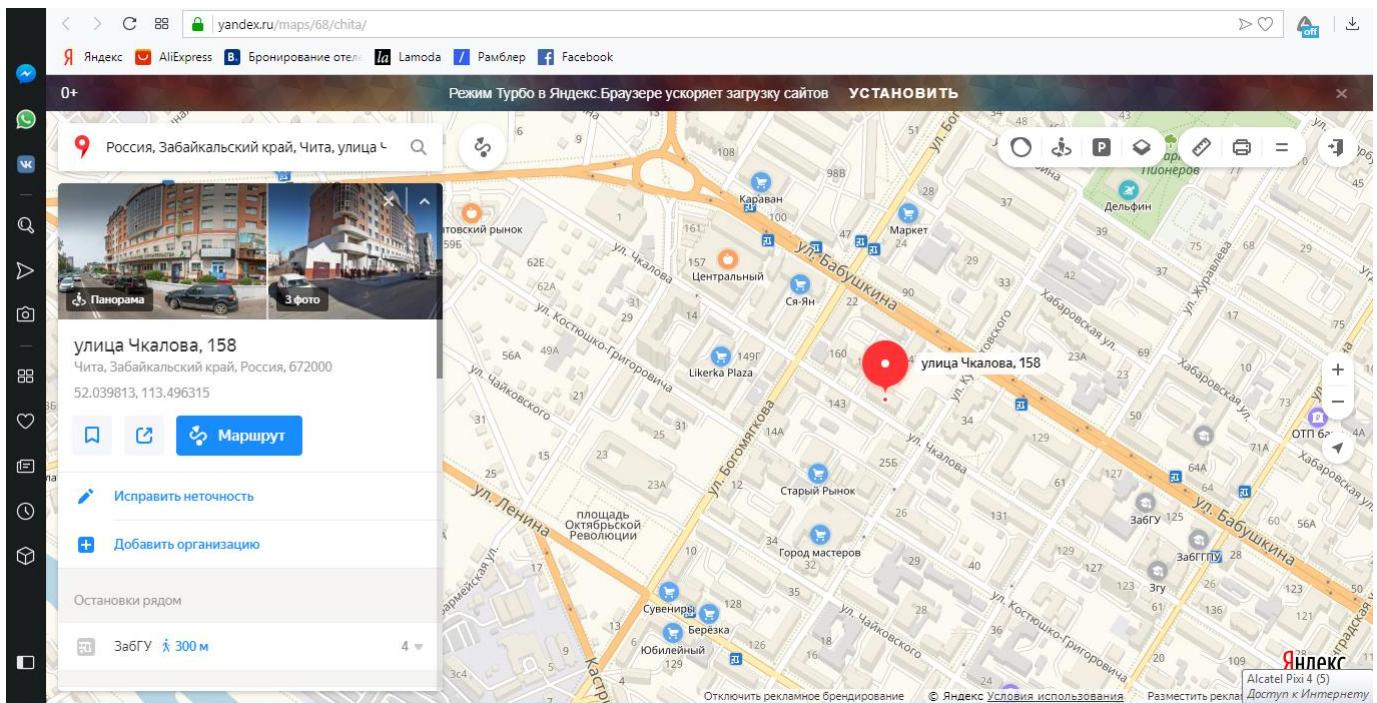
Часть 2. Описание Объекта оценки

2.1 Количествоные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Наименование Объекта оценки	Офис, назначение: административное
Функциональное назначение объекта:	Встроено-пристроенное нежилое помещение
Кадастровый номер:	75-75-01/011/2006-046
Адрес объекта:	Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 37
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	95,50
Полезная (арендопригодная) площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	95,50
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Материал окон	3-е металлопластик стеклопакет
Наличие каркаса	Нет
Год постройки	2005
Этаж	7-этажное
Коммуникации	Эл.эн., водопровод, канализация, отопление
Техническое состояние объекта	Хорошее.
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Используется по назначению офисное помещение

Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро) и транспортная доступность	Оцениваемый объект расположен в Центральном административном районе города Чита, является помещением в доме, расположенным на ул. Чкалова. Транспортные и пешеходные потоки высокие. Оцениваемый объект расположен на красной линии. Остановка общественного транспорта находится в незначительном отдалении от оцениваемого объекта.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Территория, на которой расположен объект оценки, обладает развитой инженерной инфраструктурой. Все инженерные коммуникации доступны: водоснабжение, канализация, телефонная связь.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и района в целом	ОАО «Региональное управление строительства»
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения, кадастровый паспорт при наличии), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Нет



Источник информации:

https://yandex.ru/maps/68/chita/?l=map&ll=113.496315%2C52.039574&mode=search&sll=113.496315%2C52.039813&source=wizgeo&text=Россия%2C%20Забайкальский%20край%2C%20Чита%2C%20улица%20Чкалова%2C%20158&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=16

2.2 Описание земельного участка

Местоположение	Благоприятная экологическая обстановка, участок не затапливается талыми водами. Подземные воды и природная опасность отсутствуют. Местоположение участка положительно сказывается на стоимостных показателях. На данный участок распространяется действие типичных сервитутов, которые не оказывают негативное влияние на последующее развитие участка. Следовательно, физические характеристики участка не накладывают никаких ограничений на его возможное использование.
----------------	---

2.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

НЭИ земельного участка с имеющимся улучшением.

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 объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: исполнитель не располагает информацией о наличии каких-либо ограничений в использовании объекта оценки или земельного участка.

Физическая осуществимость: физически осуществимо значительное количество вариантов использования данного объекта оценки.

Согласно правил землепользования и застройки города, исходя из местоположения данного земельного участка, физически осуществимыми и законодательно разрешенными видами использования земельного участка являются следующие:

- размещение административных зданий
- размещение жилых зданий
- многоквартирные жилые дома.

Финансовая осуществимость: при анализе этого критерия следует учитывать потенциал местоположения рассматриваемого земельного участка. Исходя из анализа рынка земли, учитывая местоположение земельного участка и инфраструктуру района, определяем экономически целесообразным использование земельного участка для размещения административных зданий и многоквартирных жилых домов.

Максимальная эффективность: это определение пользования, при котором объект дает максимально эффективную отдачу на вложенный капитал. Учитывая что на рассматриваемом земельном участке расположен жилой дом с встроенными административными помещениями, вариантами использования объектов могут быть:

- текущее использование;
- реконструкция для использования в другом качестве;
- снос строения.

Исходя из экономического анализа рынка земли в Чите снос строения для строительства нового или проведение реконструкции для использования в другом качестве, например в качестве складского помещения является не эффективным, поскольку ставки арендной платы за торгово-офисные помещения гораздо выше, чем ставки за аренду жилья или складского помещения.

Наиболее эффективное использование предполагает извлечение наибольшей прибыли. Так как объектом оценки является административно-торговое помещение, анализ показал, что наибольшую отдачу, то есть максимальную эффективность, данный объект принесет при использовании его в качестве офисного помещения.

Из данного анализа следует, что из всех физически возможных и юридически разрешенных видов использования наиболее целесообразными с точки зрения экономической эффективности и финансовой осуществимости видами использования данного помещения является создание административного объекта.

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет его текущее использование.

2.4. Описание среды местоположения объекта оценки

Расположено на прямоугольном участке, затопляемость отсутствует, экологические показатели территории – в пределах нормы, асфальтовое покрытие под автостоянку присутствует.

Объект привлекателен в качестве офисного помещения.

Часть 3. Экономический анализ рынка местоположения объекта

3.1 Итоги социально-экономического развития городского округа «Город Чита» в 2017 году¹

Основные показатели социально-экономического положения городского округа «Город Чита» за 2017 года

Показатели	Единица измерения	Январь – декабрь 2017 года	Январь – декабрь 2017 года к январю - декабрю 2016 года (%)
Оборот крупных и средних организаций города	млн. руб.	93452,3	102,0 ²
I. Промышленные виды деятельности			
1. Индекс промышленного производства по крупным и средним организациям	%	x	102,9 ³
в том числе по видам экономической деятельности:			
Добыча полезных ископаемых	%	x	142,3 ³
Обрабатывающие производства	%	x	104,3 ³
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	x	99,4 ³
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	102,7 ³
2. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг в фактических ценах - всего	млн. руб.	22994,3	93,4 ²
в том числе по видам экономической деятельности:			
Добыча полезных ископаемых	млн. руб.	10,9	250,0 ²
Обрабатывающие производства	млн. руб.	9258,9	87,9 ²
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	12106,2	98,0 ²
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	1618,3	94,3 ²
II. Строительство			
1. Ввод в эксплуатацию жилых домов	тыс.кв.м общей площади	116,4	129,6
III. Транспорт			

¹ Социально-экономическое развитие городского округа «Город Чита» за январь – декабрь 2017 г. подготовлено на основе статистических данных, представленных Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Забайкальскому краю

² Темпы роста (снижения) исчислены в действующих ценах

³ Темпы роста (снижения) исчислены в сопоставимых ценах

Показатели	Единица измерения	Январь – декабрь 2017 года	Январь – декабрь 2017 года к январю - декабрю 2016 года (%)
1. Перевезено пассажиров городским транспортом – всего, в том числе	млн. чел.	70,3	87,7
- троллейбусами	млн. чел.	16,9	95,6
- автобусами	млн. чел.	53,4	85,4
IV. Рынки товаров и услуг			
1. Оборот розничной торговли в фактических ценах Индекс физического объема	млн. руб. %	104398,7 99,8 ³	104,5 ² x
2. Оборот общественного питания в фактических ценах Индекс физического объема	млн. руб. %	5139,9 99,0 ³	103,1 ² x
3. Объем платных услуг населению в фактических ценах Индекс физического объема	млн. руб. %	30964,4 97,7 ³	102,8 ² x
V. Малое предпринимательство			
1. Количество малых предприятий (без учета микропредприятий)	ед.	466	109,4
2. Численность работающих в них	чел.	13547	109,5
3. Оборот предприятий и организаций	млн. руб.	35799,2	110,4
VI. Занятость населения			
1. Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций	тыс. чел.	91,7	101,4
2. Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций	руб.	42294,1	107,2
3. Обратилось в центр занятости по вопросу трудоустройства (на конец периода)	чел.	1030	73,3
4. Численность безработных, трудоустроенных в декабре	чел.	57	60,0
5. Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	чел.	927	72,9
6. Уровень безработицы (на 31.12.2017г.)	%	0,54	x
VII. Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину для мужчины трудоспособного возраста (на конец периода)	руб.	4293,9	102,0
VIII. Сводный индекс потребительских цен (декабрь к декабрю предыдущего года)	%	102,5	x

Показатели	Единица измерения	Январь – декабрь 2017 года	Январь – декабрь 2017 года к январю - декабрю 2016 года (%)
в том числе:			
-продовольственные товары	%	101,6	x
-непродовольственные товары	%	102,8	x
-платные услуги	%	103,7	x
IX. Прожиточный минимум по Забайкальскому краю (среднедушевой, за IV кв. 2017 года)	руб.	10590,23	103,7
X. Доходы бюджета города			
1. Всего доходов бюджета,	млн. руб.	5383,9	113,3
2. Структура доходов:			
- налоговые и неналоговые доходы	%	49,5	x
- безвозмездные поступления	%	50,5	x
XI. Криминогенная обстановка			
1.Общее число зарегистрированных преступлений	кол-во	10231	88,5
2. Раскрываемость преступлений	%	43,4	x

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ПРОИЗВОДСТВА

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 17.05.2002 № 319 государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей осуществляют территориальные органы ФНС России. На 1 января 2018 года в городе Чите учтено 8574 предприятия и организации, что на 6,2% меньше, чем в январе 2017 года. При этом из предприятий российской собственности 86,3% являются предприятиями частной собственности, 7,9% - муниципальной и государственной и 0,6% - предприятиями смешанной формы собственности. Доля учтенных предприятий и организаций в разрезе административных районов города Читы представлена на Рис.1.

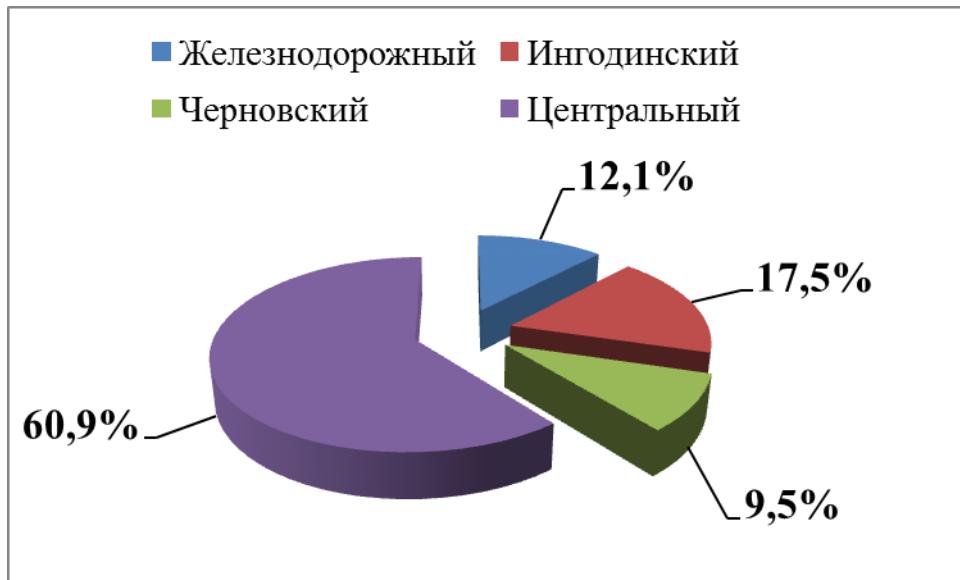


Рис. 1 Распределение организаций по административным районам

ОБОРОТ КРУПНЫХ И СРЕДНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

По итогам 2017 года оборот крупных и средних организаций города, включающий стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, а также выручку от продажи ранее приобретенных на стороне товаров, сложился в размере 93452,3 млн. рублей или 102,0% к 2016 году (см. Таблица №1).

Таблица №1

Оборот крупных и средних организаций по видам экономической деятельности

Виды экономической деятельности	2017 год (млн. руб.)	2017 год к 2016 году (%)
Всего,	93452,3	102,0
в том числе:		
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	182,5	84,5
Добыча полезных ископаемых	10,2	250,6
Обрабатывающие производства	9465,3	92,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	16622,7	98,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1400,4	93,4
Строительство	3859,6	115,0
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	29903,4	104,8
Транспортировка и хранение	3754,4	105,1

Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1208,0	100,2
Деятельность в области информации и связи	11536,5	107,0
Деятельность финансовая и страховая	33,1	159,9
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	662,3	81,2
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3259,8	80,5
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	997,2	108,8
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	9,6	119,5
Образование	1464,2	107,5
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	8762,1	113,8
Деятельность в области культуры, спорта, организаций досуга и развлечений	266,1	88,9
Предоставление прочих видов услуг	54,9	114,7

Наибольший удельный вес в общем объеме оборота организаций – 32,0% - приходится на торговлю оптовую и розничную; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов; 17,8% - на обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха; 12,3 % - на деятельность в области информации и связи.

Увеличение общего объема оборота крупных и средних организаций по видам экономической деятельности произошло за счет увеличения оборота по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых» - в 2,5 раза, «деятельность финансовая и страховая» - на 59,9%, «государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» - на 19,5%, «строительство» - на 15,0%, «предоставление прочих видов услуг» - на 14,7%, «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» - на 13,8%, «деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги» - на 8,8%, «образование» - на 7,5%, «деятельность в области информации и связи» - на 7,0%, «транспортировка и хранение» - на 5,1%, «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» - на 4,8%, и «деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» – на 0,2%.

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Промышленная деятельность на территории города представлена следующими видами деятельности: «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение;

водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

Индекс промышленного производства по крупным и средним организациям городского округа «Город Чита» в 2017 году составил 102,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе:

- добыча полезных ископаемых – 142,3%;
- обрабатывающие производства – 104,3%;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99,4%;
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 102,7%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по основным видам экономической деятельности за 2017 год составил 22994,3 млн. рублей или 93,4% к уровню прошлого года в действующих ценах. В общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по городу наибольший удельный вес – 52,6% занимает «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха».

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг по «*добыче полезных ископаемых*» составил 10,9 млн. рублей в действующих ценах, что в 2,5 раза больше, чем в 2016 году (см. Рис. 2).

Организациями по виду деятельности «*обрабатывающие производства*» отгружено товаров собственного производства, выполнено собственными силами работ и услуг на 9258,9 млн. рублей, что в действующих ценах на 12,1% меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

По виду деятельности «*водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений*» данный показатель снизился по сравнению с уровнем прошлого года на 5,7% и составил 1618,3 млн. рублей.

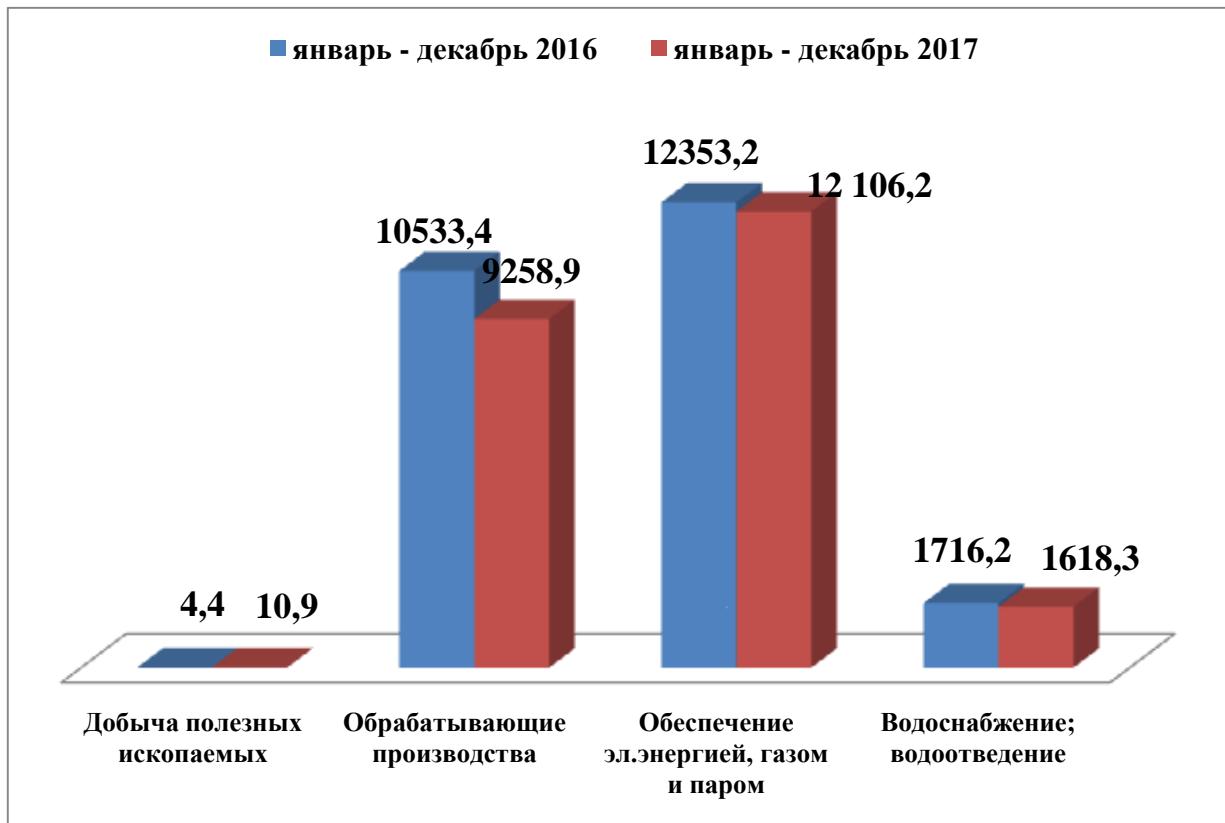


Рис. 2 Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн. руб.

Организациями, занимающимися обеспечением электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха, за 2017 год выработано 2021,301 млн. кВт.ч. электроэнергии – 102,4% к уровню 2016 года и 3477,793 тыс. Гкал пара и горячей воды – 96,6% к 2016 году.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в 2017 году составил 3964,5 млн. рублей, что на 7,5% меньше, чем в 2016 году.

За 2017 год организациями всех форм собственности и населением построено 2017 квартир общей площадью 116432 кв. метра (45,9% от общего объема введенного жилья в крае). Населением города за счет собственных и заемных средств построено 320 жилых домов общей площадью 27723 кв. метров.

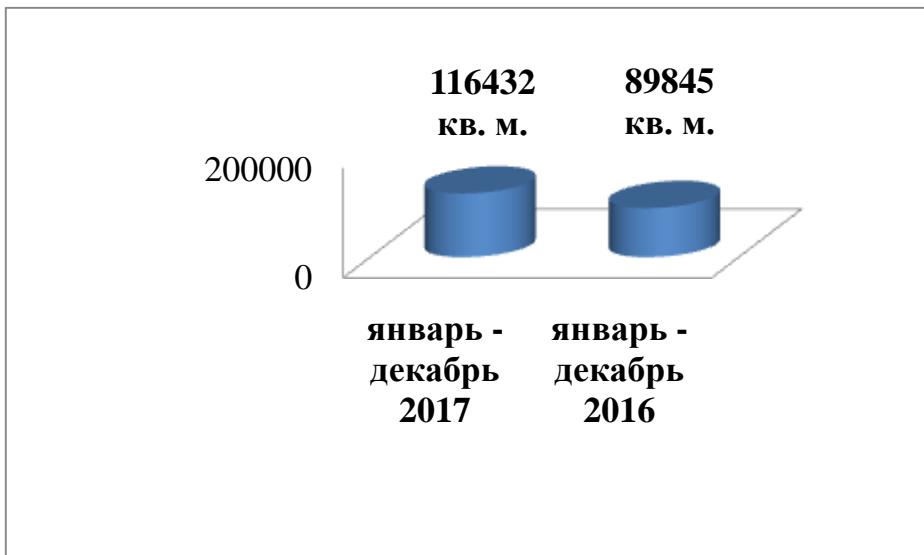


Рис. 3 Динамика ввода в действие общей площади жилых домов, кв. м.

В IV квартале 2017 года средняя цена 1 кв. метра общей площади проданных квартир в среднем по Забайкальскому краю на первичном рынке жилья (в домах с черновой отделкой) составила 48347,29 рублей, что на 0,7% ниже, чем в предыдущем квартале, на вторичном – 48643,24 рублей, что на 0,05% ниже, чем в III квартале 2017 года.

ТРАНСПОРТ

Пассажирские перевозки имеют большое значение для жизнеобеспечения города. В городском округе «Город Чита» их осуществляют МП города Читы «Троллейбусное управление», малые предприятия и индивидуальные предприниматели, осуществляющие перевозки на маршрутах общего пользования.

В 2017 году автобусами в городе перевезено 53,4 млн. пассажиров (на 14,6% меньше, чем в 2016 году).

На троллейбусных маршрутах перевезено 16,9 млн. человек, что составляет 95,6% к уровню прошлого года.

Пассажирооборот автобусов крупных и средних организаций, малых предприятий и индивидуальных предпринимателей в 2017 году сократился на 6,9% по сравнению с 2016 годом и составил 442,9 млн. пассажирокилометров.

РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

Потребительский рынок является важнейшей отраслью экономики города, формирование и уровень развития которого происходит на фоне общей социально-экономической ситуации. В структуре предприятий и организаций, учтенных на территории городского округа «Город Чита», значительную долю, а именно 25,9%, занимают субъекты, относящиеся к виду деятельности «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов».

Оборот розничной торговли в 2017 году составил 104398,7 млн. рублей, что в товарной массе на 0,2% меньше, чем в 2016 году.

Оборот общественного питания в 2017 году сложился в сумме 5139,9 млн. рублей или 99,0% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016 года.

В отчетном периоде **оборот оптовой торговли** организаций всех видов деятельности составил 53416,2 млн. рублей (104,9% к уровню прошлого года).

Населению города Читы было оказано **платных услуг** на 30964,4 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,3% меньше уровня прошлого года.

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Численность постоянного населения г. Читы, по оценке, на 1 января 2018 года составила 349,0 тыс. чел.

Таблица №2

**Показатели естественного и миграционного движения населения
(человек)**

Показатели	2017 год	2016 года
Число родившихся	4617	5008
Число умерших	3414	3592
Естественный прирост (убыль)	+1203	+1416
Число прибывших	9957	10167
Число выбывших	9269	7992
Миграционный прирост	+688	+2175

Общий коэффициент рождаемости уменьшился с 14,5 человек на 1000 жителей в 2016 году до 13,3 человек в 2017 году. Общий коэффициент смертности в 2017 году составил 9,8 человек на 1000 жителей, в 2016 году – 10,4. Увеличение численности населения произошло за счет естественного прироста населения, который составил 1203 человека, и миграционной прибыли – 688 человек (см. Рис. 4).



Рис. 4 Динамика прироста населения, чел.

В органах ЗАГСа в 2017 году юридически оформлено 2818 браков и 1898 разводов. По сравнению с уровнем прошлого года количество заключенных браков увеличилось на 11,2%, расторгнутых - на 3,5%. В анализируемый период на 100 юридически оформленных браков приходится 67 развода, в 2016 году – 72 разводов.

ЗАНЯТОСТЬ, РЫНОК ТРУДА

В экономике города в январе – декабре 2017 года среднесписочная численность работников крупных и средних организаций составила 91,7 тыс. человек (или 26,3% от общей численности населения города), темп роста к уровню 2016 года – 101,4%.

Основными видами деятельности, в которых занято наибольшее количество работающих, по-прежнему являются «государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» - 19,3%, «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – 17,7%, «образование» – 15,6%, «транспортировка и хранение» - 11,5% (см. Рис.5).

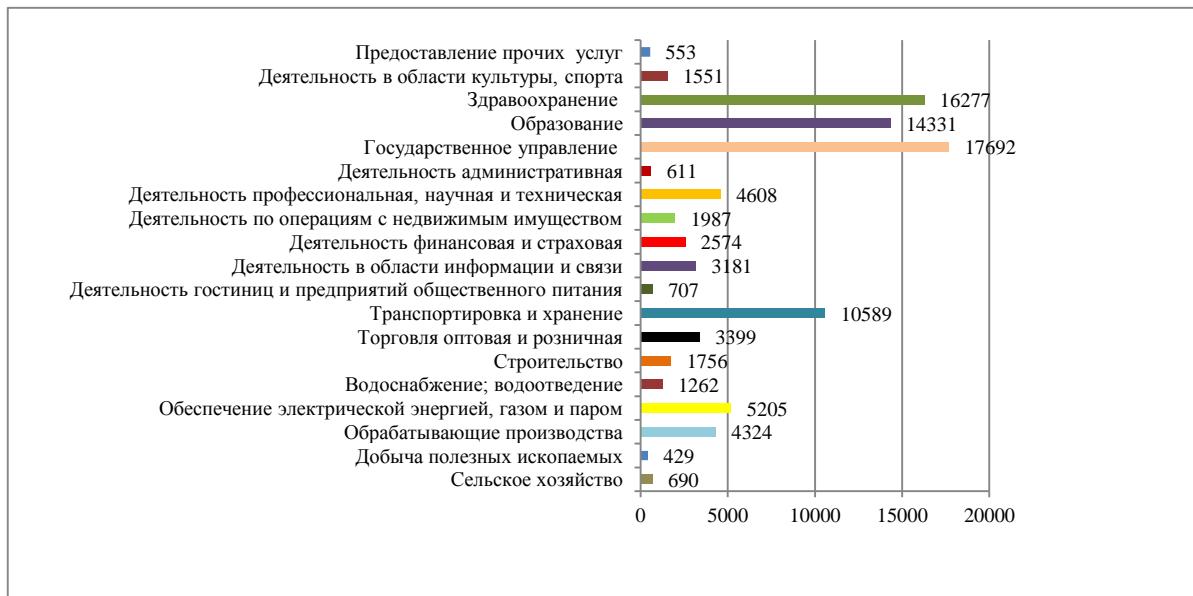


Рис.5 Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций по видам экономической деятельности, чел.

Увеличение среднесписочной численности работников крупных и средних организаций в 2017 году по сравнению с предыдущим годом наблюдается в организациях по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых» - на 68,4%, «деятельность по операциям с недвижимым имуществом» - на 58,3%, «деятельность профессиональная, научная и техническая» - на 9,6%, «государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» - на 6,4%, «предоставление прочих видов услуг» - на 6,2%, «обрабатывающие производства» - на 2,3%, «деятельность в области информации и связи» - на 1,3%, «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» - на 0,5%.

Среднесписочная численность работников в области здравоохранения и социальных услуг осталась на уровне прошлого года.

Сократилась среднесписочная численность работников по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в организациях по видам деятельности: «строительство» - на 9,9%, «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - на 9,4%, «деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги» - на 7,8%, «деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» - на 7,7%, «транспортировка и хранение» - на 4,1%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - на 3,1%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - на 2,5%, «деятельность финансовая и страховая» - на 2,0%, «образование» - на 1,5%, «деятельность в области культуры, спорта, организаций досуга и развлечений» - 0,7% (см. Таблица №3).

Таблица №3

Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций в 2017 году

	Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций в 2017 году, чел.	Темп роста к 2016 году, %
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство, рыболовство и рыбоводство	690	90,6
Добыча полезных ископаемых	429	168,4
Обрабатывающие производства	4324	102,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5205	97,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1262	96,9
Строительство	1756	90,1
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	3399	100,5
Транспортировка и хранение	10589	95,9
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	707	92,3
Деятельность в области информации и связи	3181	101,3
Деятельность финансовая и страховая	2574	98,0
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1987	158,3
Деятельность профессиональная, научная, техническая	4608	109,6
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	611	92,2
Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	17692	106,4
Образование	14331	98,5
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	16277	100,0
Деятельность в области культуры, спорта, организаций досуга и развлечений	1551	99,3
Предоставление прочих видов услуг	553	106,2
ВСЕГО	91726	101,4

В органах государственной службы занятости на конец декабря 2017 года официально зарегистрированы в качестве безработных 927 человек, что на 27,1% меньше по сравнению с

соответствующим уровнем предыдущего года. Пособие по безработице получают 733 безработных, что на 27,9% меньше, чем в 2016 году.

Заявленная предприятиями и организациями города Читы потребность в работниках на конец декабря 2017 года составила 4162 человека.

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ И ОПЛАТА ТРУДА

Номинальные денежные доходы населения Забайкальского края в январе – декабре 2017 года, по предварительным данным, сложились в сумме 300312,9 млн. рублей, или в расчете на одного жителя в месяц 23263,2 рубля. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) уменьшились по сравнению с январем – декабрем 2016 года на 3,0%.

Денежные расходы населения Забайкальского края составили 287348,4 млн. рублей, из них потребительские расходы – 210231,1 млн. рублей, или 16285,5 рубля в расчете на одного человека в месяц.

На покупку товаров населением израсходовано 55,3% от общей суммы доходов, оплату услуг – 14,1%, оплату обязательных платежей и взносов – 13,4%, покупку валюты – 1,0%, сбережений – 11,2%.

Величина прожиточного минимума в Забайкальском крае, зависящая от изменения средних потребительских цен на продукты питания, непродовольственные товары и услуги, входящие в состав потребительской корзины Забайкальского края, в IV квартале 2017 года установлена в среднем на душу населения в размере 10590,23 рублей, для трудоспособного населения – 11039,72 рублей, пенсионеров – 8400,36 рублей, детей – 11045,38 рублей.

Начисленная номинальная средняя заработная плата (без выплат социального характера) по крупным и средним организациям г. Читы в 2017 году составила 42294,1 рублей, что на 7,2% выше уровня прошлого года.

Отношение начисленной среднемесячной заработной платы в 2017 году работников крупных и средних организаций в разрезе видов деятельности к уровню заработной платы в целом по городу составляет: «деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги» - 51,4%, «деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» - 52,1%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 62,4%, «образование» - 63,3%, «деятельность по операциям с недвижимым имуществом» - 64,0%, «деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений» - 68,5%, «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» -

72,1%, «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» - 73,5%, «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - 73,6%, «предоставление прочих видов услуг» - 76,9%, «строительство» - 79,0% и «обрабатывающие производства» - 93,7%, тогда как среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций по следующим видам деятельности выше среднегородского уровня: «деятельность в области информации и связи» - 113,6%, «государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» - 121,6%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 126,9%, «транспортировка и хранение» - 132,9%, «деятельность профессиональная, научная, техническая» - 142,9%, «деятельность финансовая и страховая» - 163,7%, «добыча полезных ископаемых» - 180,7%.

В целом по сравнению с уровнем 2016 года произошло увеличение среднемесячной заработной платы работников крупных и средних организаций практически по всем видам экономической деятельности (см. Таблица №4).

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций г. Читы в 2017 году

Таблица №4

	Среднемесячная заработная плата в 2017 году, руб.	Темп роста к 2016 году, %
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	31147,8	110,3
Добыча полезных ископаемых	76408,0	67,4
Обрабатывающие производства	39633,2	110,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	53657,1	115,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	26373,0	109,4
Строительство	33410,6	109,7
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	31085,9	106,5
Транспортировка и хранение	56213,5	106,6
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	22051,5	114,9
Деятельность в области информации и связи	48042,1	108,2
Деятельность финансовая и страховая	69234,6	104,4
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	27075,4	99,7

	Среднемесячная заработная плата в 2017 году, руб.	Темп роста к 2016 году, %
Деятельность профессиональная, научная, техническая	60444,1	116,5
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	21733,1	157,1
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	51443,6	101,0
Образование	26773,8	105,6
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	30495,6	109,6
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	28965,4	120,5
Предоставление прочих видов услуг	32503,5	103,6
ВСЕГО	42294,1	107,2

Суммарная просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых основных видов экономической деятельности (кроме субъектов малого предпринимательства) на 1 января 2018 года составила 1461 тыс. рублей (на 1 января 2017 года – 16501 тыс. рублей). Численность работников, перед которыми организации имеют просроченную задолженность по заработной плате, составила 13 человек. Просроченная задолженность по заработной плате в расчете на одного работника – 112385 рублей.

УРОВЕНЬ ЦЕН НА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОМ РЫНКЕ

В декабре 2017 года по отношению к декабрю 2016 года индекс потребительских цен в Забайкальском крае составил 102,5%, на продовольственные товары – 101,6%, непродовольственные товары – 102,8%, платные услуги населению – 103,7% (см. Рис .6).

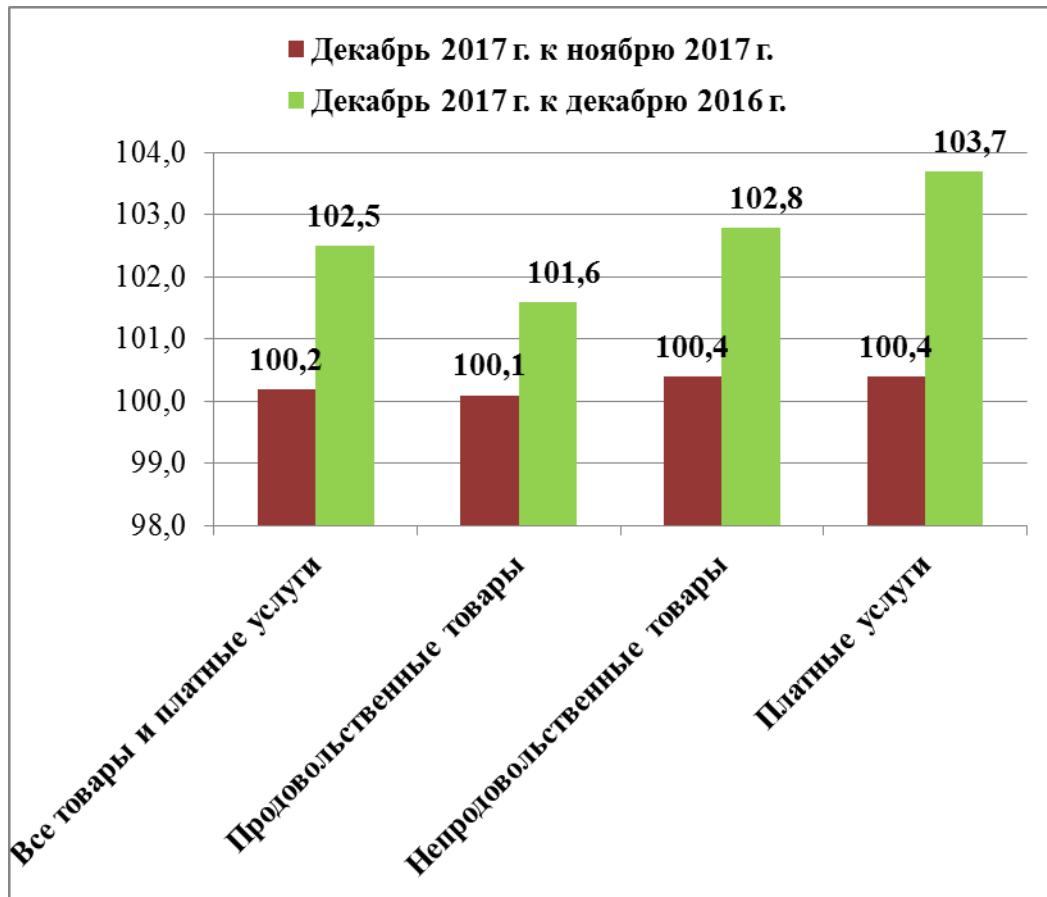


Рис. 6 Индекс потребительских цен и тарифов на товары и платные услуги, %

В продовольственной группе товаров в декабре 2017 года наибольший рост цен зарегистрирован на некоторые виды плодоовощной продукции: огурцы свежие – на 16,2%, бананы – на 12,0%, картофель – на 5,8%, морковь и лук – на 4,2%. Также отмечено увеличение цен на яйца - на 8,1%, рыбные консервы – на 6,1%, рыбу мороженную разделанную – на 2,9 – 4,5%, вино – на 2,5%, масло сливочное – на 2,0%.

Уменьшились цены на вино игристое отечественное – на 6,3%, куры – на 4,9%, лимоны – на 4,8%, крупу гречневую – на 4,7%, груши – на 4,3%, вермишель и сухофрукты – на 4,0%, свеклу – на 3,9%, горох и фасоль – на 2,1%, сахар – на 2,1%, печень говяжью – на 1,9%, рис – на 1,2%.

В непродовольственной группе товаров отмечено увеличение цен на следующие товары: туфли женские – на 3,9%, комбинезон утепленный для детей до одного года – на 3,7%, полотенце кухонное и мыло туалетное – на 3,2%, набор корпусной мебели – на 2,2%. Снизились цены на костюмную ткань – на 6,7%, куртку для детей школьного возраста – на 3,8%, телевизор – на 2,5%, флэш-накопитель – на 2,2%, микроволновую печь – на 2,1%. Из перечня лекарственных препаратов наибольший прирост цен зарегистрирован на настойку пустырника – на 5,5%, офтальмикатом – на 3,5%, винпоцентин – на 2,3%, флуоцинолона ацетонид и вату – на 2,2%, бромгексин – на 1,9%. Снизились цены на анальгин – на 5,9%, амоксициллин – на 4,2%, корвалол –

– на 3,8%, гипотиазид – на 2,4%, йод – на 1,8%, аллохол – на 1,3%.

Цена на дизельное топливо выросла на 2,8%, на все марки автомобильного бензина на 2,1-2,5%.

В отчетном периоде наблюдается рост цен на проезд в вагонах поездов дальнего следования – на 11,0%, услуги организатора проведения торжеств – на 2,4%, стрижку модельную в женском зале - на 1,7%, в мужском – на 1,0%, установку пластиковых окон – на 1,7%. Стоимость полета в салоне экономического класса самолета возросла на 1,1%, проезда в такси - на 0,7%, проезда в междугороднем автобусе – на 0,6%. Стоимость поездки на отдых в Таиланд снизилась на 0,5%, в Китай – на 0,3%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчины трудоспособного возраста), рассчитанного на месяц по среднероссийским нормам потребления, в декабре 2017 года в городе Чите составила 4293,9 рублей, по сравнению с предыдущим месяцем она увеличилась на 0,2%.

МАЛОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО

Малый бизнес является одним из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения бюджета городского округа.

Согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Забайкальскому краю за 2017 год на территории городского округа «Город Чита» функционирует 466 малых предприятий (без учета микропредприятий) со средней численностью работников - 13547 человек.

За 2017 год по кругу обследуемых малых предприятий среднемесячная заработка плата составила 21002,9 рублей, что на 19,0% выше показателя прошлого года, объем освоенных инвестиций - 205,8 млн. рублей (167,4% к уровню 2016 года), продано товаров несобственного производства в порядке розничной торговли на сумму 11366,0 млн. рублей, сетью общественного питания оказано услуг на сумму 709,4 млн. рублей (144,1% к уровню 2016 года).

ФИНАНСЫ

Общая сумма налоговых и неналоговых доходов бюджета городского округа «Город Чита» за 2017 года сложилась в объеме 2664,4 млн. рублей, что составляет 114,7% к 2016 году. Поступление в бюджет денежных средств позволило своевременно и в полном объеме выплачивать заработную плату работникам бюджетной сферы, рассчитываться с предприятиями, оказывающими услуги по обеспечению тепловой и электрической энергией, проводить

капитальные и текущие ремонты. Безвозмездные поступления сложились в объеме 2719,4 млн. рублей.

Расходная часть бюджета городского округа «Город Чита» за 2017 год составила 5363,6 млн. рублей. Структура расходов представлена на рисунке (Рис. 7).

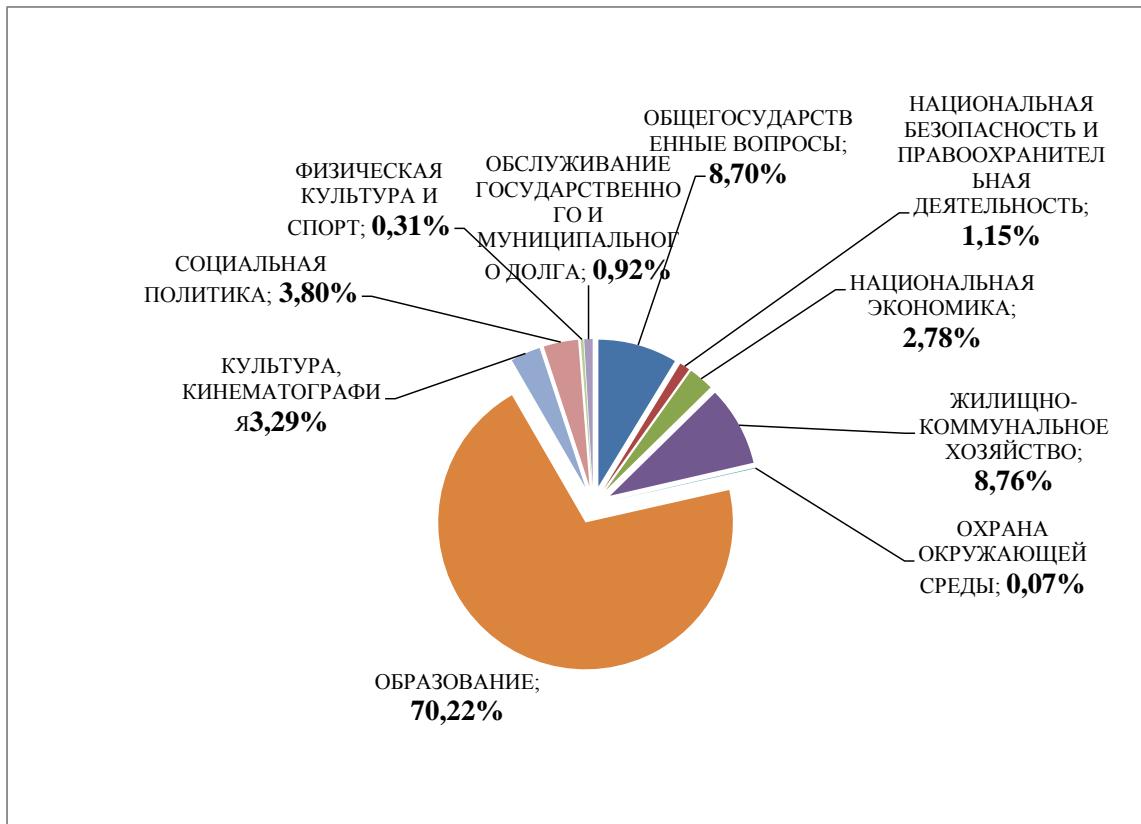


Рис. 7 Структура расходной части бюджета городского округа «Город Чита» в 2017 году

В 2017 году *сальдированный финансовый результат* организаций города (без субъектов малого предпринимательства, бюджетных организаций, банков, страховых, прочих финансово – кредитных учреждений и организаций, перешедших на упрощенную систему налогообложения) составил 1142,8 млн. рублей. 61 организация получила прибыль в размере 2888,6 млн. рублей, 32 - убыток на сумму 1745,8 млн. рублей. Доля убыточных организаций в общем их числе составляет 34,4%.

Наибольший положительный сальдированный финансовый результат в 2017 году отмечается в организациях по видам деятельности: «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 465,3 млн. рублей, «деятельность в области информации и связи» - 431,3 млн. рублей, «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» - 255,7 млн. рублей, «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и

мотоциклов» - 173,8 млн. рублей, «обрабатывающие производства» - 164,2 млн. рублей. Убыточным видом деятельности является «транспортировка и хранение».

Кредиторская задолженность организаций на конец декабря 2017 года составила 32814,1 млн. рублей, из неё просроченная – 6151,1 млн. рублей, или 18,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец декабря 2016 года – 18,7%). Основными должниками, имеющими просроченную кредиторскую задолженность, являются организации с основным видом деятельности «транспортировка и хранение» - 3220,7 млн. рублей, «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» - 2019,0 млн. рублей и «обрабатывающие производства» - 288,4 млн. рублей.

Дебиторская задолженность сложилась в размере 26829,0 млн. рублей, из неё просроченная – 2748,0 млн. рублей (10,2% от общего объема дебиторской задолженности). Наибольшую просроченную дебиторскую задолженность имеют организации с основным видом деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 2245,2 млн. рублей, «транспортировка и хранение» - 234,4 млн. рублей, «строительство» - 80,8 млн. рублей, «обрабатывающие производства» - 52,0 млн. рублей.

Просроченную кредиторскую задолженность имели 15,1% от общего числа организаций, имеющих кредиторскую задолженность; просроченную дебиторскую задолженность – 24,7%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на конец декабря 2017 года (без учета данных банков, страховых и бюджетных организаций) составила 10441,1 млн. рублей.

*Анализ социально-экономического развития городского округа
«Город Чита» за 2017 год выявил
следующие тенденции:*

- численность постоянного населения г. Читы, по оценке, на 1 января 2018 года составила 349,0 тыс. человек. При этом за отчетный период наблюдается естественный и миграционный прирост населения (1203 человека и 688 человек соответственно);
- среднесписочная численность работников крупных и средних организаций составила 91,7 тыс. человек (или 26,3 % от общей численности населения города), по сравнению с 2016 годом она увеличилась на 1,4%;
- уровень зарегистрированной безработицы составил 0,54% (по данным ГКУ КЦЗН Забайкальского края);

- величина прожиточного минимума в Забайкальском крае в IV квартале 2017 года установлена в среднем на душу населения в размере 10590,23 руб., для трудоспособного населения – 11039,72 руб., пенсионеров – 8500,36 руб., детей – 11045,38 руб.;

- среднемесячная заработная плата одного работника на крупных и средних организациях города Читы по сравнению с 2016 годом увеличилась на 7,2% и составила 42294,1 рублей;

- наблюдается снижение объемов отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах на 6,6% к уровню прошлого года;

- индекс промышленного производства по крупным и средним организациям городского округа «Город Чита» составил 102,9% к уровню предыдущего года;

- наблюдается сокращение в сопоставимых ценах розничного товарооборота на 0,2%, объема платных услуг, оказываемых населению во всех секторах реализации - на 2,3%, оборота предприятий общественного питания - на 1,0%;

- объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 3964,5 млн. рублей, что на 7,5% меньше, чем в 2016 году. Введено 116432 кв.м жилья, что на 29,6% больше прошлого года.

Часть 4. Вывод о степени ликвидности оцениваемого имущества

Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, и связано это с тем, что нет количественных методик оценки ликвидности, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное и качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации: (источник: Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47):

Шкала ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	6-18

При определении ликвидности были рассмотрены следующие факторы:

- наличие вторичного рынка недвижимого имущества
- наличие и количество потенциальных покупателей вторичной недвижимости
- наличие организаций, торгующих вторичной недвижимостью
- наличие открытой ценовой информации
- уникальность объекта недвижимого имущества
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническим характеристикам и износу с оцениваемым объектом
- местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов.

Анализ факторов ликвидности Объекта оценки

Фактор ликвидности	Характеристика
Наличие вторичного рынка недвижимого имущества	Вторичный рынок хорошо развит. Предложения встречаются достаточно часто.

Наличие и количество потенциальных покупателей вторичной недвижимости	Потенциальными покупателями могут быть организации оказывающие услуги населению, либо организациям. Потенциальный спрос достаточно низок.
Наличие организаций, торгующих вторичной недвижимостью	На рынке достаточное количество риэлтерских агентств.
Наличие открытой ценовой информации	Присутствуют, однако зачастую цена озвучивается по запросу
Уникальность объекта недвижимого имущества	Подобные объекты в значительной степени представлены на рынке недвижимости города
Местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока и транспортной доступности	Объект оценки расположен на красной линии в районе с большими людскими потоками и хорошей транспортной доступностью
Примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническим характеристикам и износу с оцениваемым объектом	Ввиду значительного количества организаций, нуждающихся в офисных площадях, существует достаточный спрос на подобные объекты. Однако, учитывая площадь объекта и его расположение, примерный срок реализации может доходить до 6 месяцев.

На основании проведенного анализа был сделан вывод о средней степени ликвидности объекта оценки.

Часть 5. Расчет стоимости объекта недвижимости

ОПИСАНИЕ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Рыночная стоимость определяется наиболее вероятной ценой, которую возможно достигнуть на момент времени, на который происходит оценка, на открытом рынке, при обычном обороте коммерческих сделок, в соответствии с правовыми обстоятельствами, особенностями местоположения и прочими качествами объекта, при условии конкуренции среди продавцов и покупателей, без учета необычных или личностных отношений, т.е. когда:

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

В соответствии со стандартами оценки, оценщик обязан применить (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

Затратный подход

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет стоимости земельного участка;

- расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому, определение стоимости создания нового объекта, с учетом прибыли предпринимателя;
- определение величины накопленного износа объекта оценки, уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Поскольку объектом оценки является встроенное в жилой дом помещение, что представляет собой часть целого объекта и не возможно выделить в его составе долю в кровле, фундаменте и т.д., приходящуюся на рассматриваемый объект, применение данного метода по мнению оценщика не целесообразно, поскольку итоги применения данного подхода не дадут актуального значения.

Кроме этого, при оценке встроенных помещений затратный подход противоречит принципу замещения – нельзя воспроизвести встроенное помещение отдельно от многоэтажного здания. Оценка земельного участка так же не производилась по причине не достаточного объема прав.

Таким образом, затратный подход для расчета стоимости **Объекта оценки, являющегося встроенным помещением, не применялся.**

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка, с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта;
- при корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В данном исследовании Оценщику удалось найти достаточное количество рыночной информации, подобрать объекты – аналоги и реализовать применение сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж.

Доходный подход

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок / цен продажи на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности.

Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход;

- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода, и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока (АДДП).

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость, путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной.

Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Таким образом, доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. **Ввиду отсутствия информации о дальнейшем использовании данного объекта, а также присутствия специализированных сейфовых комнат, оценщик считает нецелесообразным использование доходного подхода.**

Вывод:

В соответствии с вышеизложенным, для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал только один подход: сравнительный.

5.1. МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Метод прямого сравнительного анализа продаж представляет собой процедуру сопоставления выставленных на продажу или фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Указанный метод предусматривает введение поправок к ценам продаж объектов-аналогов как, если бы они обладали теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

Данный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение сходной собственности, обладающей той же полезностью.

К общим элементам сравнения для всех объектов недвижимости относят следующие:

- Время продажи;
- Месторасположение (состояние коммуникаций, транспорт, инфраструктура, соседняя собственность, доступность объекта);
- Условия продажи (информированность покупателя, специальные скидки, возможность дальнейшего проживания продавца);
- Условия финансирования (схема ипотеки, процентные ставки, срок кредита);

- Физические характеристики (площадь строения, площадь участка земли, качество строительства, конструктивные и объемно-планировочные решения, эксплуатационные характеристики, удобства, функциональная пригодность).

В таблице Приложения приведены данные по объектам-аналогам с известными ценами продаж. Данные получены из периодической печати агентств, занимающихся анализом рынка недвижимости. Все объекты-аналоги представляют собой одиночные здания административного назначения с сопоставимым месторасположением и с аналогичными объекту оценки конструктивными решениями и строительными материалами, а также условиями финансирования. Предложения на продажу датированы ноябрем 2018 года.

Поправки к ценам аналогов проводились по следующим элементам сравнения:

- дата предложения,
- условия сделки,
- этажность,
- месторасположение,
- транспортная доступность,
- инженерное оснащение,
- площадь

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

<i>Наименование показателя</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог № 2</i>	<i>Аналог № 3</i>
Стоимость объекта, руб.	2 300 000,00	2 580 000,00	3 000 000,00
Назначение	Офис	Офис	Офис
Адрес объекта оценки	Г. Чита, ул. Чкалова д. 158	Г. Чита, ул. Чкалова д. 158	Г. Чита, ул. Чкалова д. 164
Общая площадь, кв.м.	34,3	18,0	34,0
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Расположение	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Реализуемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Источник информации	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_34.3_m_984845437	https://www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_chkalova_158_1013277692	https://www.avito.ru/lodeynoe_pole/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_623_m_1045768203

Таблица с ценовыми показателями и корректировками.

<i>Поправки и скорректированные цены</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог № 1</i>	<i>Аналог № 2</i>	<i>Аналог № 3</i>
Цена предложения	руб.	2300000	2580000	3000000
Общая площадь	95,5	34,3	18	34
Цена предложения	руб./кв. м	67055,39	143333,33	88235,29
Дата предложения	Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2018 г.
Коэффициент корректировки	доли ед.	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	67055,39	143333,33	88235,29
Условия сделки	Типичные	Типичные	Не типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	доли ед.	0	0,8	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	67055,39	114666,67	88235,29
Поправка на торг	доли ед.	0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	59679,30	102053,33	78529,41
Адрес Объекта оценки	Г. Чита, ул. Чкалова д. 158	Г. Чита, ул. Чкалова д. 158	Г. Чита, ул. Чкалова д. 158	Г. Чита, ул. Чкалова д. 164
Коэффициент корректировки	доли ед.	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	59679,30	102053,33	78529,41
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коэффициент корректировки	доли ед.	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	59679,30	102053,33	78529,41
Расположение	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент корректировки	доли ед.	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	59679,30	102053,33	78529,41
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	доли ед.	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	59679,30	102053,33	78529,41
Инженерное оснащение	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление			
Коэффициент корректировки	доли ед.	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	59679,30	102053,33	78529,41
Состояние объекта	Хорошее, требует ремонта	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние	доли ед.	0,9	0,9	0,9
Скорректированная цена	руб./кв. м	53711,37	91848,00	70676,47

Поправка на размер (масштаб) здания	доли ед.	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена	руб./кв. м	49951,57	85418,64	65729,12

Комментарии к вносимым поправкам.

- На время предложения:

Поскольку дата продажи всех объектов совпадает с ноябрем 2018 года, то вносимая поправка составляет 0.

- На условия сделки:

Условия сделок всех аналогов кроме аналога 2 являются типичными. Поскольку аналог 2 выставлен на продажу с мебелью, по мнению оценщика стоимость мебели может достигать 20% стоимости объекта, поэтому вносимая поправка равна 0,8.

- На торг:

Исходя из анализа рынка коммерческой недвижимости города Чита, учитывая специфику объекта оценки и цены сделок с недвижимым имуществом офисного назначения, а также опираясь на данные риэлтерских фирм города по стоимости услуг риэлторов, включенных в стоимость объекта, величина уступки продавца покупателю может доходить до 2 – 20%, средняя величина принимается равной 11%, поэтому вносимая поправка – 0,89

- На местоположение:

Все объекты расположены в одном или схожем соседнем здании. Следовательно поправка 0.

- На транспортную доступность:

Все аналоги имеют хорошую транспортную доступность, это выражается в способности быстро и разными транспортными средствами добраться до объекта из центра города. Исходя из анализа рынка недвижимости, можно сделать вывод о том, что транспортная доступность объекта оценки и аналогов совпадают и не влияют на стоимость объектов, вносимая поправка 0.

- На наличие коммуникаций:

Все рассматриваемые объекты имеют одинаковый набор коммуникаций, поэтому вносимая поправка 0.

- На расположение.

Все объекты расположены на красной линии, следовательно вносимая поправка 0.

- На наличие отдельного входа:

Все объекты имеют отдельный вход. Следовательно вносимая поправка составляет 0.

- На состояние:

Все рассматриваемые объекты кроме объекта оценки, находятся в хорошем состоянии, а объект оценки требует переоборудования из сейфовых помещений в обычные. Исходя из анализа недвижимого имущества города Чита, можно сделать вывод о том что, объекты находящиеся в хорошем состоянии в среднем на 10% дороже объектов требующих переоборудования. Следовательно поправка 0,9.

На площадь:

Считается, что при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов обычно меньше, чем у небольших.

Площадь объектов - аналогов отличается от площади оцениваемого объекта, требуется введение корректировки на площадь. Корректировка на площадь вносится в соответствии с данными «Справочник корректировок на площадь для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости» (часть 2), 2013 г., издание ООО «РусБизнесПрайсИнформ», стр.44:

Определение поправок на площадь

На разницу в площадях	
Soб/Сан	KV
до 0,25	1,25
0,25-0,49	1,20
0,5-0,85	1,1
0,86-1,15	1,0
1,16-1,5	0,95
больше 1,5	0,93

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Весовые коэффициенты для расчета стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Ед. изм	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Откорректированная цена 1 кв.м.	Руб.	49951,57	85418,64	65729,12
Абсолютное значение корректировки	104	28	48	28
Весовой коэффициент		0,39	0,22	0,39
Стоимость оцениваемого объекта	Руб.		63907,00	

Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, с учетом допустимого округления составила:

**6 100 000,00 руб.,
(Шесть миллионов сто тысяч рублей 00 коп.).**

Часть 6. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

В настоящем разделе отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью выявления преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой величины стоимости.

Применение трех подходов к оценке дало следующие результаты:

Стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.
-	6 100 000,00	-

Таблица весовых коэффициентов для взвешенной оценки рыночной стоимости объекта

№ п/п	Критерии согласования	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Степень соответствия	-	100	-
1.1	задаче оценки	-	100	-
1.2	цели оценки	-	100	-
1.3	функциональному назначению	-	100	-
1.4	оцениваемым правам	-	100	-
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов	-	100	-
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки	-	100	-
4	Надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах	-	100	-
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	-	100	-
<i>Средний ранг, баллы</i>		-	100	-
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.</i>		-	1	-
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб.		-	6 100 000,00	-
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.		$6 100 000,00 * 1 = 6 100 000,00$		

Примечания к таблице:

Выбор числовых значений весовых коэффициентов (коэффициентов значимости) определялся экспертурно на основании степени обоснованности стоимостных показателей по каждому конкретному подходу оценки.

Принятые значения весовых коэффициентов отражают точку зрения Оценщика. Никакие другие источники получения конкретных значений данных коэффициентов, кроме материалов экспертных анализов и заключений, существовать и, следовательно, применяться не могут.

Средневзвешенная оценка рыночной стоимости объекта рассчитана по формуле:

$$C_{\text{вз}} = \sum C_i \times K_i, \text{ где}$$

$C_{\text{вз}}$ - средневзвешенная оценка рыночной стоимости;

C_i - оценка рыночной стоимости по одному из подходов;

K_i - весовой коэффициент для соответствующего подхода.

Таким образом, обоснованная рыночная стоимость недвижимого имущества: офис, назначение: административное, общей площадью 95,50 кв.м., этаж: 7, расположенного по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 37, по состоянию на 06.11.2018 года сумму

6 100 000,00

(Шесть миллионов сто тысяч) рублей 00 коп.

В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления (п.16 ФСО №3).

ИП Осадчук Е.В. _____ Осадчук Е.В.

Часть 7. Справочная литература:

1. Гражданский кодекс РФ, часть 1.
2. Закон РФ № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г.
3. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (утв. 2015 году). ФСО 1, ФСО2, ФСО3, ФСО 4, ФСО 5, ФСО6, ФСО7
4. Правила землепользования и застройки города Коврова (Приложение к решению Совета народных депутатов города Коврова от 01.12.2011г. №460
5. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО – ИНВЕСТ, Выпуск №75
6. Грабовий П.Г., Коростелев С.П. Оценка Собственности. Часть 1. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: МГСУ-РООС, 2003. – 180 с.
7. Коростелев С.П., Коношенко М.В. Оценка эффективности инвестиционно-строительных проектов с использованием теории опционного ценообразования. /Очерки экономической теории. Актуальные проблемы. Часть II. Под общей редакцией Н.Ю. Яськовой. Консалтинговый центр МАГМУ Российской Академии государственной службы при Президенте Российской Федерации, М.: 2006г.с.52-94.
8. Коростелев С.П. , Коношенко М.В. Применение теории опционного ценообразования при оценке недвижимости и бизнеса «Проблемы и перспективы формирования и развития строительного и жилищно- коммунального комплекса в России» Сб. тр /Моск. гос. строит. ун-т: МГСУ, 2004, с 28-32.
9. Коношенко М.В. Методические основы анализа экономической эффективности инвестиционно - строительных проектов с учетом их опционных характеристик. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук, М.; 2007г.
10. Микерин Г.И. Отзыв на Проект документа, опубликованного 16 февраля 2006 года Отделом оценки Росимущества для публичного обсуждения
<http://www.appraisal.ru/phys/seedepart.asp?ID=2524>

Часть 8. «Перечень используемых материалов»

Приложение 1



Приложение 2

Страховая Акционерная Компания **ЭНЕРГОГАРАНТ**

ПОЛИС N 180301-035-000014 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: Индивидуальный Предприниматель Осадчук Евгений Валерьевич

Адрес: Владимирская обл., г. Ковров, ул. Строителей, д.24 кор.2, кв. 62

Банковские реквизиты

ИНН330508463790 КПП 330501001

Юр. адрес. Владимирская обл., г. Ковров, ул. Строителей, д.24 кор.2, кв. 62

р/с 40802810473575000080 в ОО «Ковровский» Ярославского филиала ОАО АКБ «Росбанка»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,2	10 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: Безналичными денежными средствами на счет Страховщика в течении 3-х банковских дней с момента подписания договора страхования.

Форма уплаты страховой премии: единовременно.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180301-035-00014 от 15.07.2018г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 10.07.2018г. по 09.07.2019г. Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Страховщик ПАО САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Ковровское отделение Центральный филиал Юридический адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д.23. ИНН 7705041231; КПП 332702001; р/с 40701810310020100011 отделение № 8611 Сбербанка России г. Владимир к/с 30101810000000000602; БИК/ФОЛОС708602 Владимирской обл., г. Ковров, ул. Шмидта, д.14, оф. 38 Тел. (8-49232) 9-64-90  Сергееva МП	Страхователь ИП Осадчук Е.В. Паспорт 17 02 996379 выдан УВД г. Коврова и Ковровского р-на Владимирской обл. Зарегистрирован Владимирская, обл., г. Ковров, ул. Строителей, 24 кор.2, кв. 62 ИНН330508463790 КПП 330501001 Юр. адрес. Владимирская, обл., г. Ковров, ул. Строителей, 24 кор.2, кв. 62 р/с 40802810473575000080  ИИН 330508463790 ФГИРН 3333210000017 МП
---	---

Дата выдачи полиса: 15.06.2018г.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Осадчук Евгения Валерьевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Осадчук Евгений Валерьевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 005589

«13» апреля 2009г.

Дата выдачи «09» апреля 2015г.

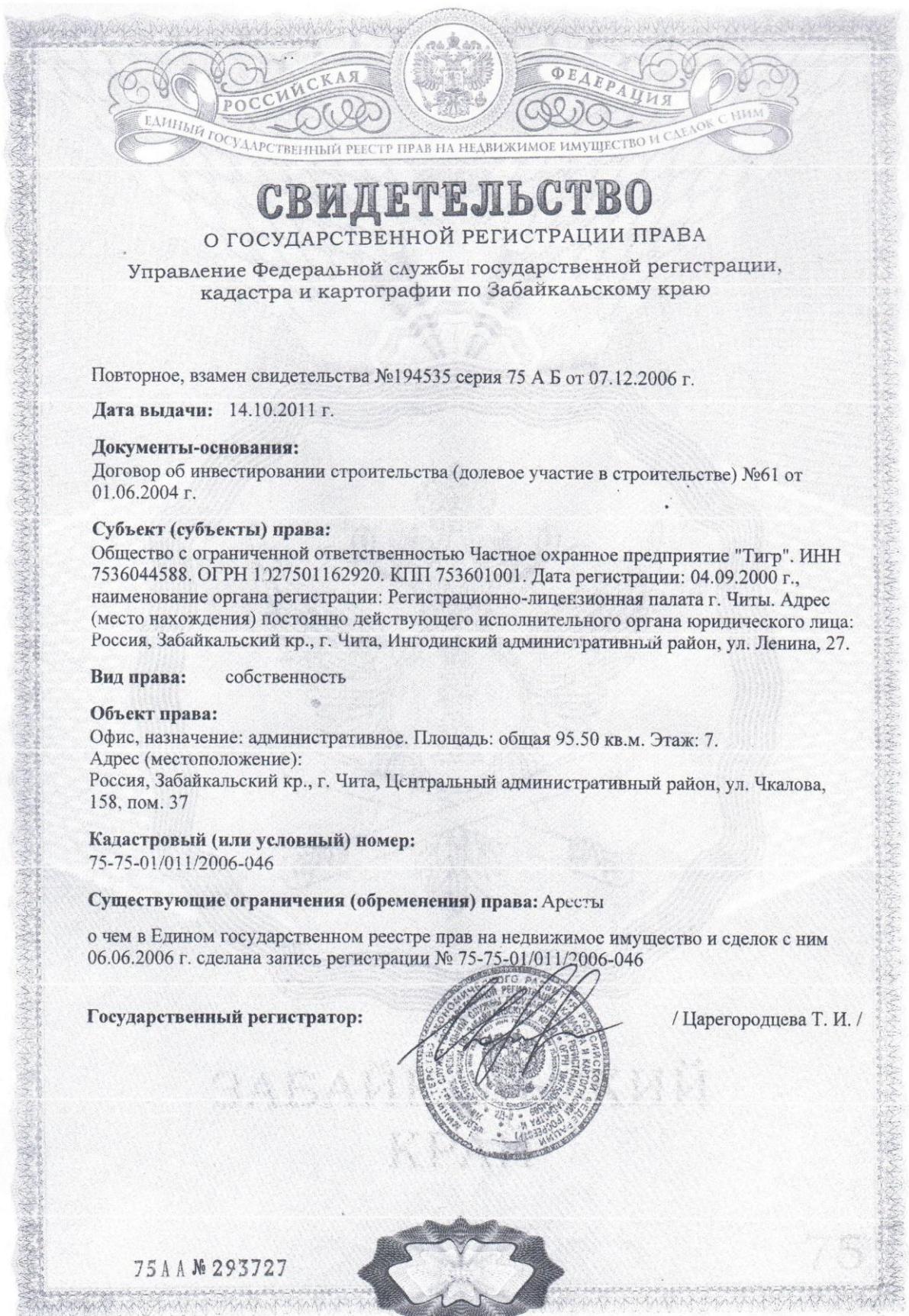
Президент
саморегулируемой
организации оценщиков

С.А. Табакова





Правоустанавливающие документы

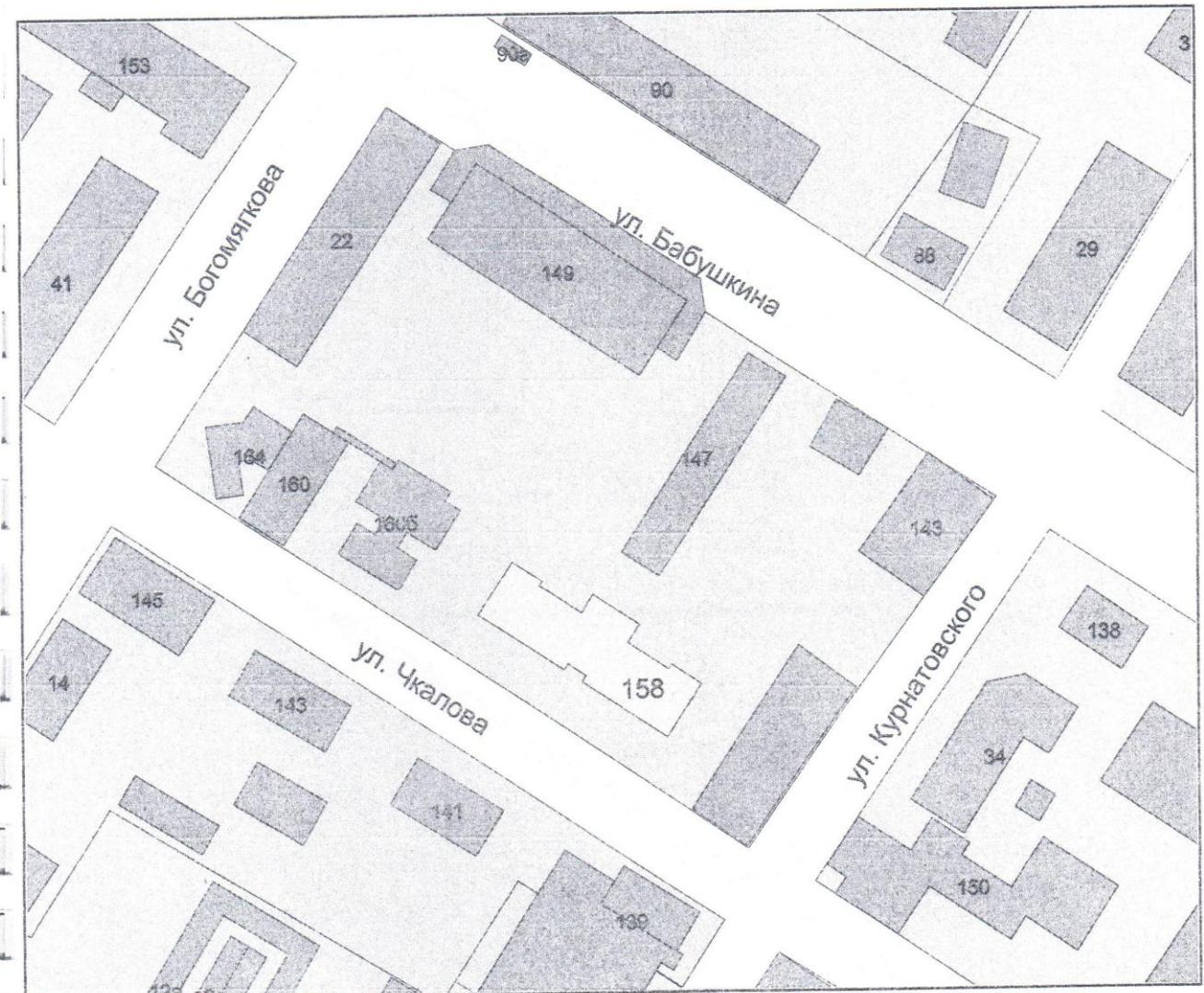


ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Вид объекта	нежилое помещение
назначение	административное
Наименование	офис
Лит.	А
Адрес:	Читинская обл., г. Чита, ул. Чкалова, 158, ном.37

Инвентарный номер дела	17884-2		
Реестровый номер	1298	КОД реестровой книги	Н
по Реестру			
Кадастровый номер	кадастровый номер зем. участка	инвентарный номер объекта учета	
		17884/А:	1037
	А Б В Г	Д	Е

Ситуационная схема расположения
административного здания
по адресу: г. Чита, ул. Чкалова, 158.



Моф. Шалеев 01
УФСС по Свердловской обл.
20 04 06

Экспликация №

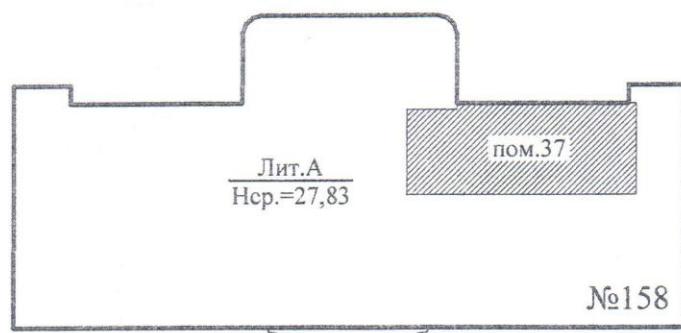
1

адрес:

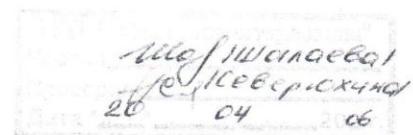
Читинская обл., г. Чита, ул. Чкалова, 158, пом. 37

Литер, № помещения	Назначение	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)	в том числе												Высота помещения в м (по внутреннему обмеру от пола до потолка)		
			общая полезная	торговая	производственая	обществ.назнания	складская	техническая	конторская	гаражи	подсобная	прочая	лестничные клетки	ном. общ. польз.	сервисная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	7	ком.хран.оружия	1,9									1,9					3,05
пом.37	8	ком.хран.оружия	1,9									1,9					
	9	ком.хран.оружия	3,5									3,5					
	10	ком.хран.оружия	2,8									2,8					
	11	ком.хран.оружия	1,8									1,8					
	12	офис	24,1							24,1							
	12а	офис	9,3							9,3							
	13	офис	16,8							16,8							
	14	офис	16,7							16,7							
	15	офис	16,7							16,7							
	<i>Итого по пом.37:</i>		95,5							83,6		11,9					
A	подв.	1	вход в подвал												11,7		
		6	тепловой пункт											16,7		2,93	
		7	тепловой пункт											66,4			
		12	тамбур-шлюз											13,4			
		13	коридор											6,1			
		14	коридор											4,9			
		15	тамбур											3,0			
		16	лестница											4,6			
		17	насосная											25,4		3,83	
		20	лест.клетка											20,1			
		21	тамбур-шлюз											16,1		2,93	
		28	тепловой пункт											60,9			
		33	вход в подвал											11,2			
		34	венткамера											3,8			
		35	венткамера											26,0		2,93	
		36	тепловой пункт											17,6			
		37	коридор											56,8			
		39	эл.щитовая											15,9			
		44	коридор											73,0			
		46	тепловой пункт											18,7			
		47	венткамера											20,9			
	<i>Итого по подвалу:</i>													493,2			

Схема расположения нежилого помещения офиса
на 7 эт. 7-эт. административного здания по адресу:
г. Чита, ул. Чкалова, 158.



ул. Чкалова



Российская федерация
Читинская область
ГУП «Облтехинвентаризация»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Офис

(Лит. А)

нежилое помещение

адрес:

Читинская обл., г. Чита, ул. Чкалова, 158, пом.37

Район города Центральный квартал участок

Отметка об отнесении здания к объектам культурного наследия:

Инвентарный номер дела	17884-2			
Реестровый номер по Реестру №	1298		КОД реестровой книги	H
Кадастровый номер		кадастровый номер зем. участка	инвентарный номер объекта учета	
			17884/А:	1037
		A B В Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

8 апреля 2006г.

(указывается дата обследования объекта учета)

Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Назначение административное _____
Серия, тип проекта индивидуальный _____

Год ввода в эксплуатацию _____ 2005 Переоборудовано
(год выдачи разрешения на строительство - для незав. стр) _____ (надстроено) в г. _____

Кроме того имеется: _____

Год последнего капитального ремонта _____ Этажность здания)

Число лестниц (шт.) _____, их уборочная площадь, кв. м _____

Средняя внутренняя высота помещений, м 3,05

Объем, куб. м 406, в том числе - объем подвала, куб. м -

Общая площадь помещения, кв. м 95,5

из нее: площадь помещения, кв.м 95,5

в том числе: полезная площадь помещения, кв.м 95,5 из нее - в подвале, кв.м -

- жилая площадь, кв.м

площадь лестничных клеток, внутренних открытых лестниц, пандусов, внутренних тамбуров и т.п., кв.м

площадь холодных помещений, тамбуров и т.п., кв.м _____

площадь помещений общего пользования, кв.м 2030,6

Благоустройство здания (помещения)

Нежил.н	Назначение части здания (жилое/нежилое)
95,5	Водопровод
95,5	Канализация
95,5	Отопление
	центральное
	от котельной
	Печное
	от АГВ и др.
	Калориферное
	с гор. водой
	с ГВЗ, и.эл., колонн.
	с дров, колонкой
	Бассейн
	Сауна
95,5	Гор. вода снабж.
	центральное
	от колонок
	стетное
	байлонное
	Газоснаб жение
	Мусоропровод
95,5	Лифты
	пассажирский
	Грузо
	пассажирский
	Грузовой
95,5	Телефон

Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	о зелененная	прочая	
		121,1				

Уборочная площадь (кв. м)

Дворовая территория					Уличный тротуар			Кроме того, ар проезды	
ВСЕГО	в том числе				в том числе			ВСЕГО	в том числе
	асфальт. покрытие	проеза	тротуа ра	прочие помещения	площадки (оборудованные)	асфальт	зеленые насаждения		
				лестничные					
				спорттивные					

Техническое описание помещения

Год постройки здания 2005 На 7 этаже 7 - эт. дома Физический износ 0 %

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1) Фундамент	монолитный железобетонный
2) Наружные стены (материал)	кирпичные
3) Перегородки (материал)	кирпичные, металлопластик
4) Перекрытия (материал)	сборные железобетонные плиты
5) Крыша	металлочерепица
6) Проемы: а) оконные; б) дверные	3-е створные, металлопластик, стеклопакет деревянные филенчатые улучшенного качества
7) Полы: а) б) в) г)	плитка ламинат
8) Отделка стен: а) б) в) г)	штукатурка, окраска обои, окраска
9) Отделка потолков: а) б) в) г)	затирка, окраска
10) Отделка фасада	нет
11) Наличие видов благоустройства:	центральное отопление, водопровод, горячее водоснабжение, лифт канализация, слаботочные устройства, электроснабжение, вентиляция
12) Крыльца	
13) Лестницы	
Физический износ в %	0
Готовность объекта в % (для незавершенных строительством объектов)	

Техническое описание холодных пристроек, строений и дворовых сооружений

Литера	Наименование	Характеристика				Примечания
		Материал основных конструкций	ед изм.	кол-во	% износа	

Сведения о принадлежности

1 Дата постановки на учет	2 Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество по документу; удостоверяющему личность; для юридических лиц – по Уставу	3 Документы, устанавливающие или подтверждающие право собственности, владения, пользования	4 (ч лн)
1 13.06.06.	2 ООО ЧОП "Тигр" СВ.ВО ОГРПЛ № 75-75-61/011/2006-096 от 06.06.06	3 Договор об инвестиции отр-вие № 6107010604 от 06.06.06	5 И.Л. ТЮРИНА

Инвентаризационная стоимость (в рублях)

Дата записи	В ценах года	Основные строения		Служебные строения		ВСЕГО	
		восстанов. стоимость	действ. стоимость	восстанов. стоимость	действ. стоимость	восстанов. стоимость	действ. стоимость
20.04.06	1991	29105	29105			29105	29105

Балансовая стоимость на дату

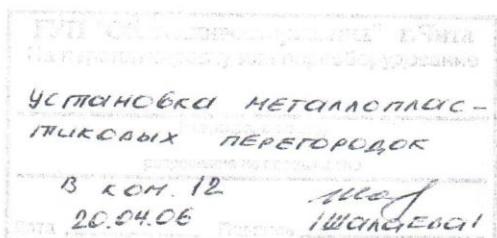
по справке №

от

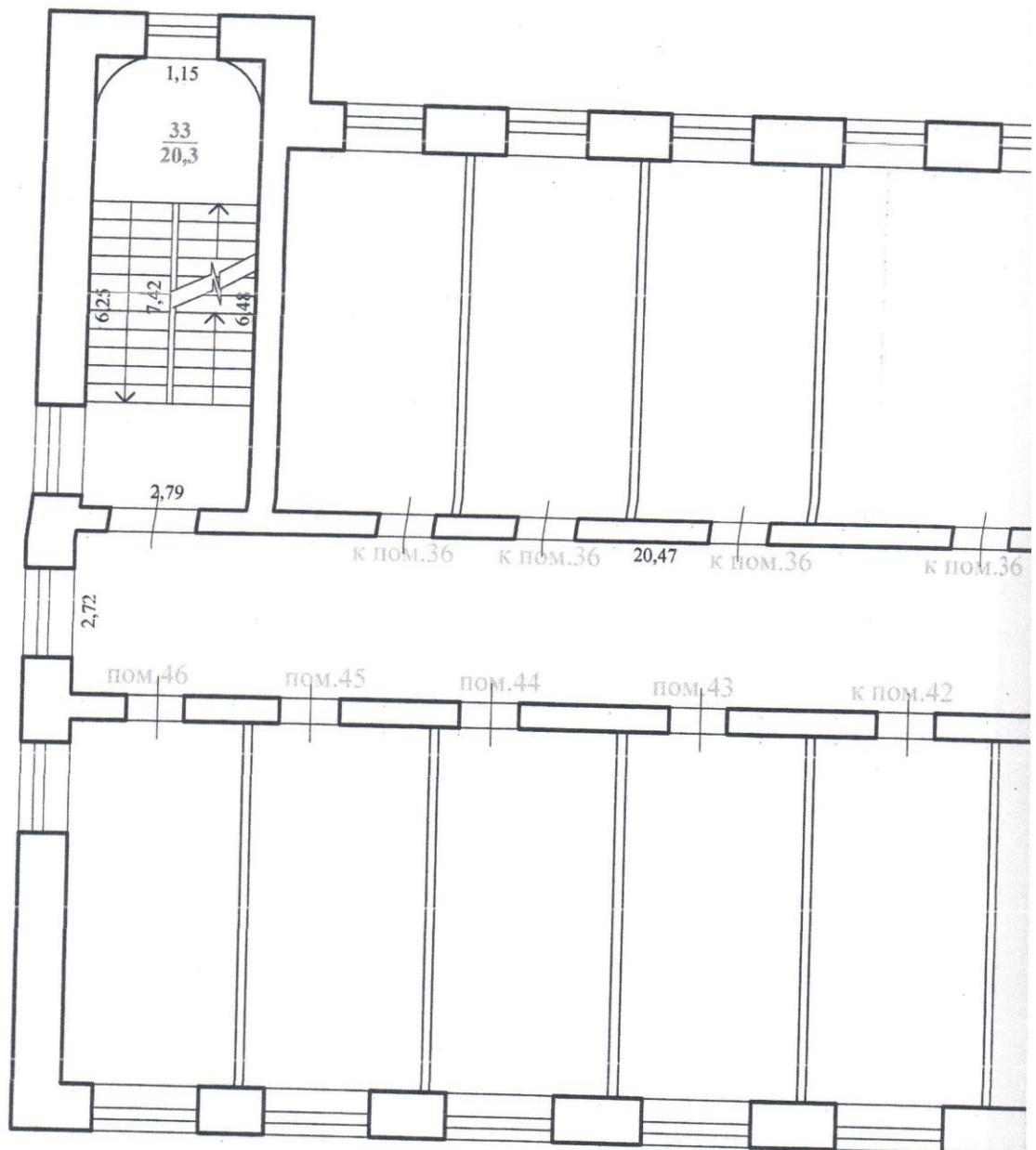
Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

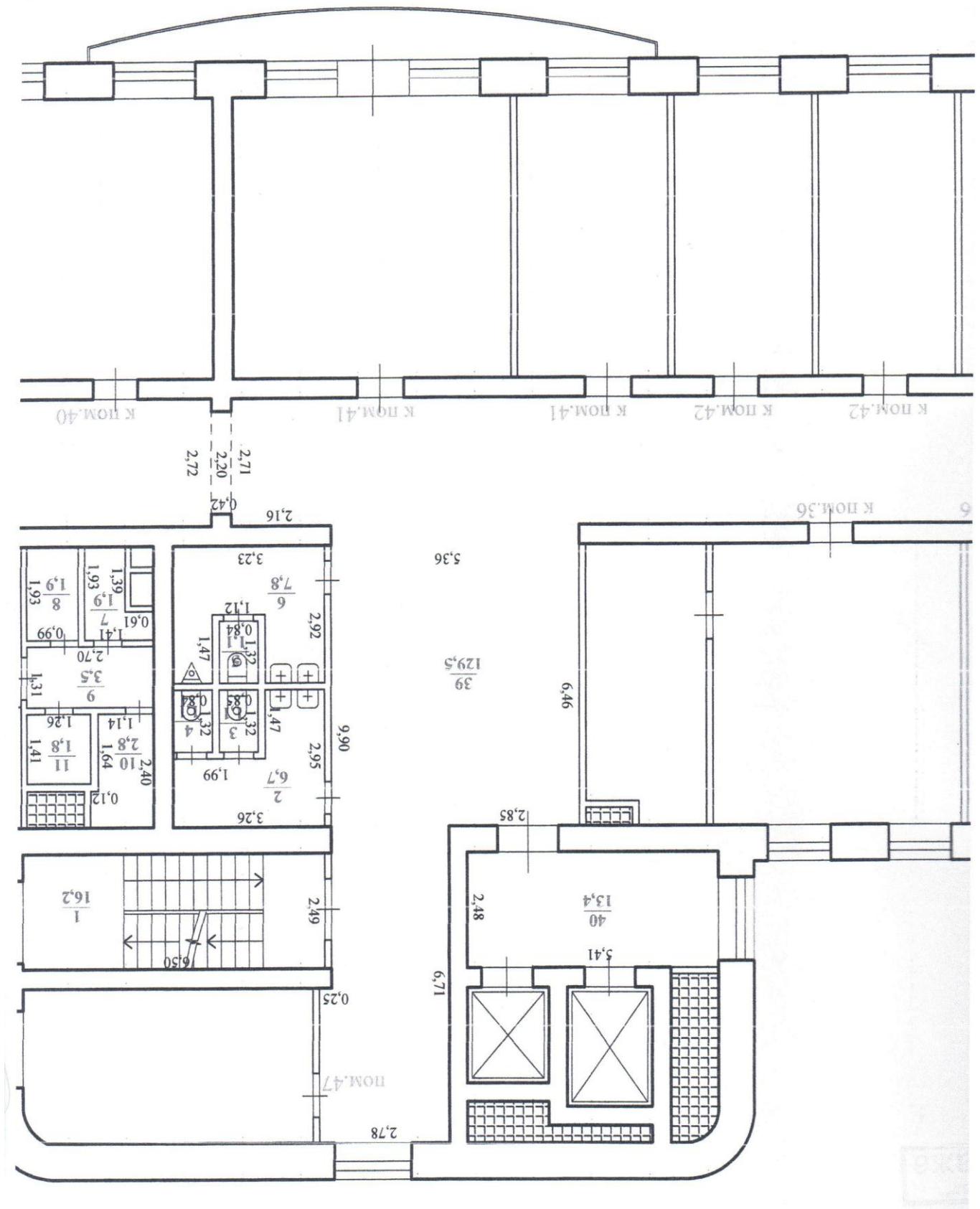
№№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечания
1	Ситуационная схема здания		1	
1	Схема расположения помещений		1	
2	Поземажный план	1:100	9	
3	Экспликация к поземажному плану		2	

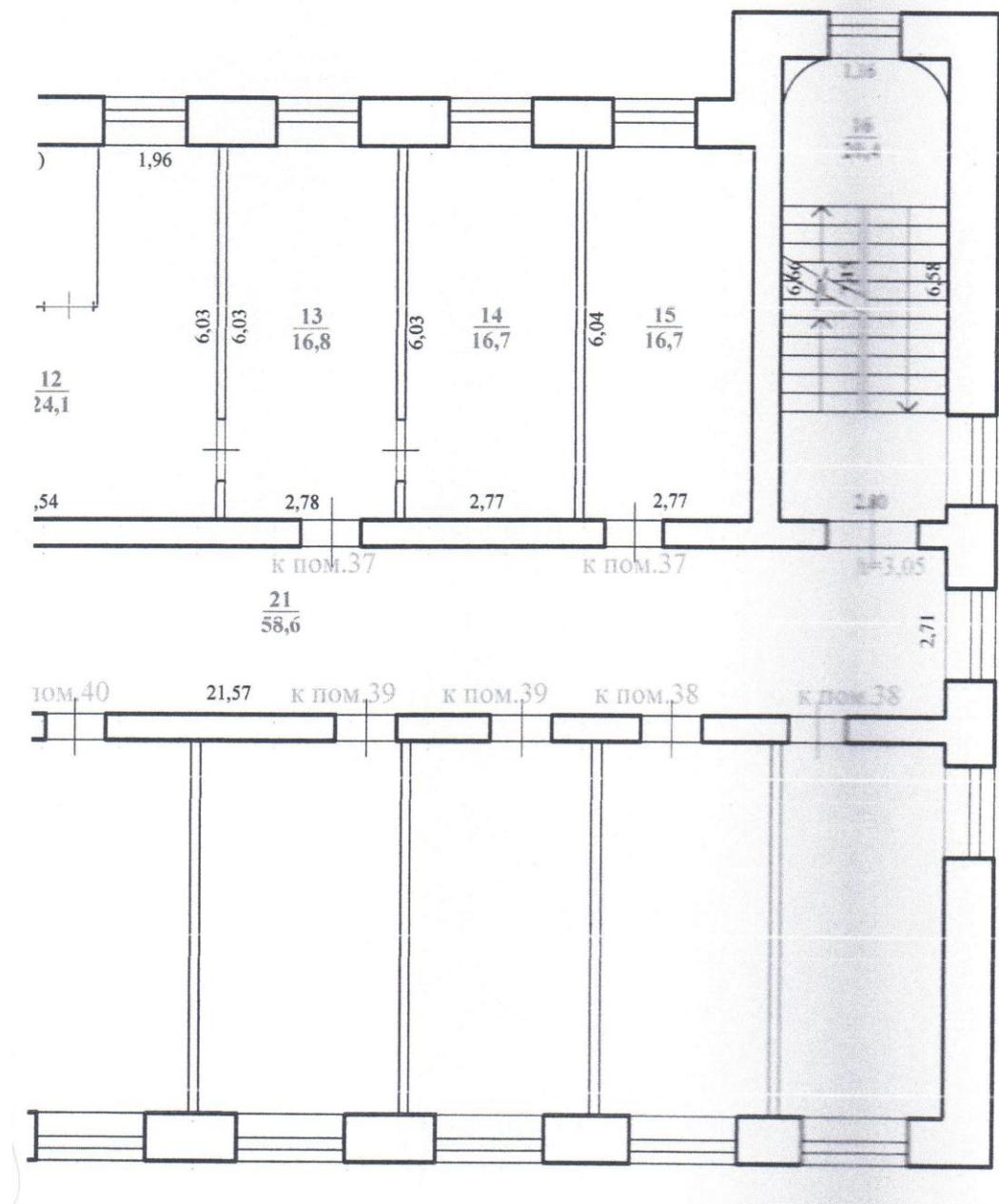
Особые отметки



Паспорт выполнил	Шалаева И.Е.	20 апреля 2006г.
Руководитель ГУП «Облтехинвентаризация»		И.ШАЛАЕВА
Выполнил	Шалаева И.Е.	И.ШАЛАЕВА
Проверил контролер	Северюхина Н.М.	Н.СЕВЕРЮХИНА







штраф ШАХСЕВА
С.С. Северо-Чикол
20 04 06

www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_34.3_m_984845437

Яндекс AliExpress Бронирование отелей Lamoda Рамблер Facebook

Все объявления в Чите / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

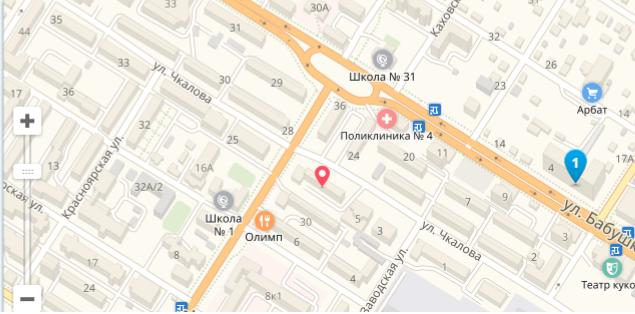
Офисное помещение, 34.3 м²

№ 984845437, размещено 30 ноября в 05:44 254 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Площадь: 34.3 м²

Адрес: Чита, р-н Центральный, ул Чкалова, 158 [Скрыть карту](#)



2 300 000 ₽

[Кредит под залог](#)

[Показать телефон](#)
8 914 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Юрий
Частное лицо
На Avito с августа 2015
Завершено 4 объявления

Адрес
Забайкальский край, Чита, ул Чкалова, 158

www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_chkalova_158_1013277692

Яндекс AliExpress Бронирование отелей Lamoda Рамблер Facebook

Все объявления в Чите / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, Чкалова, 158

№ 1013277692, размещено 13 ноября в 12:07 2634 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



2 580 000 ₽

[Кредит под залог](#)

[Показать телефон](#)
8 924 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Мир Недвижимости, ИП Кельнина
Ирина Александровна
Агентство
На Avito с июля 2015

Контактное лицо
Ольга

Адрес
Забайкальский край, Чита, Чкалова ул, 158

Alcatel Pixi 4 (5)
Доступ к Интернету

Отчет № 01-226/18 от 30.11.2018г.

Страница 66

www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_chkalova_158_1013277692

Яндекс AliExpress Бронирование отелей Lamoda Рамблер Facebook

Ольга Показать телефон Написать сообщение

Адрес: Чита, р-н Центральный, Чкалова ул, 158 Скрыть карту

89 объявлений агентства

Адрес: Чита, р-н Центральный, Чкалова ул, 158

Продаются 2 офисных помещения 18 кв.м. и 19,5 кв.м. на 6 этаже, в самом центре города! Хорошая проходимость, свежий ремонт, окна на южную сторону, остается мебель.

Alcatel Pixi 4 (5)
Доступ к Интернету

www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofisnoe_pomeschenie_34_m_691140548

Яндекс AliExpress Бронирование отелей Lamoda Рамблер Facebook

Все объявления в Чите / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Продается офисное помещение, 34 м² 3 000 000 ₽

№ 691140548, размещено 27 ноября в 12:12 4497 (+9)

Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон 8 914 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Евгений
Агентство
На Авито с октября 2012
Завершено 13 объявлений

14 объявлений пользователя Евгений

Контактное лицо Евгений

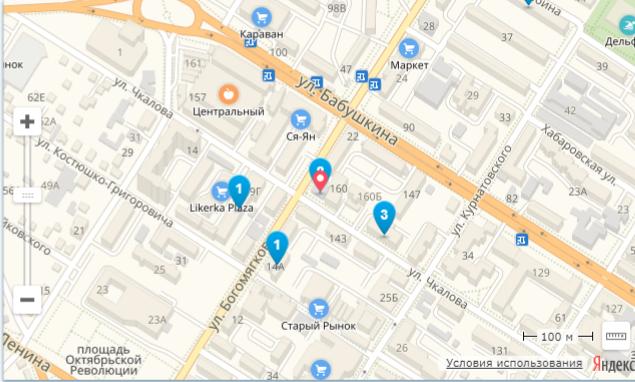
Alcatel Pixi 4 (5)
Доступ к Интернету

www.avito.ru/chita/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofisnoe_pomeshchenie_34_m_691140548

Яндекс AliExpress Бронирование отелей Lamoda Рамблер Facebook

Продается офисное помещение, 34 м² 3 000 000 ₽ Евгений Показать телефон Написать сообщение

Адрес: Чита, р-н Центральный, Чкалова ул, 164 Скрыть карту



Срочно, в самом центре города, продаётся офисное помещение класса "А", площадью 34 м², с чистовой отделкой (ламинат, подвесные потолки, светодиодное освещение), на 3 этаже в торгово-офисном центре "ВЕГА" на пресечении улиц Чкалова-Богомягкова (адрес ул. Чкалова, 164).

Alcatel Pixi 4 (5)
Доступ к Интернету

Фотоотчет

