



ООО «КОНСАЛТИНГ-ЦЕНТР»

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Консалтинг-Центр»

_____ Биленко И. В.

«15» октября 2018 г.

ОТЧЕТ

№ 46/18-Н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

**Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз.
47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт. жилого дома,**

**расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилучинск, ул.
Гусарова, д. 47**

Дата оценки:	на 11 октября 2018 г.
Заказчик:	МУП «Ремжилсервис»
Исполнитель:	ООО «Консалтинг-Центр»
Дата составления отчета:	15 октября 2018 г.

*г. Петропавловск-Камчатский,
2018 г.*



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО № 1 р. V п. 23-26)	6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)	9
5.1 Сведения о заказчике оценки	9
5.2 Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора.....	9
5.3 Сведения юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.....	10
6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
7.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	10
7.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	10
7.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	11
7.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
7.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	11
7.6 Дата осмотра объекта оценки.....	11
7.7 Дата составления отчета	11
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, - ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА.....	11
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	14
Итоги первого полугодия 2018 года и перспективы российской экономики	15
Производство важнейших видов промышленной продукции.....	20
по Камчатскому краю.....	20
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	37
10.1. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (р. III пп.5-8).....	37
10.2. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО № 7, ст. 20).....	38
10.3. Подходы к оценке (ФСО № 1 р. III; ФСО № 3 п. 8 и; ФСО № 7 р. VII).....	39
10.4. Расчет рыночной стоимости затратным подходом	40
10.5. Расчет рыночной стоимости доходным подходом.....	53
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	64
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	66
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	67
П Р И Л О Ж Е Н И Я	69



ООО
"КОНСАЛТИНГ – ЦЕНТР"

683024 г. Петропавловск-Камчатский,
ул. Войцешека, д. 9, оф. 1,
тел./fax (4152) 26-01-78,
e – mail: beelenko@mail.ru

Конкурсному управляющему
МУП "Ремжилсервис"
Петровскому М. В.

Уважаемый Максим Викторович!

В соответствии Договором № 46/18-Н от 11 октября 2018 г. специалисты ООО "Консалтинг-Центр" выполнили работы по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества - Нежилое помещение общей площадью 158,10 м² поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт. жилого дома, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47, (далее объект оценки).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации и проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47 по состоянию на 11 октября 2018 г. составляет (без учета НДС):

1 563 137

(один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи сто тридцать семь) руб.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции, действующей на дату составления Отчета); Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3), утвержденных приказами Минэкономразвития РФ за № 297, № 298, № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ за № 611 от 25 сентября 2014 г.; Федеральным стандартом ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ за № 721 от 17 ноября 2016 года; а также в соответствии с требованиями Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26 октября 2002 г.

Расчет и анализ информации выполнены в период с 11 по 15 октября 2018 года. При этом специалистами ООО "Консалтинг-Центр" не проводилась, как часть работы, проверка представленной заказчиком документации, использованной в отчете. Развернутая характеристика объекта представлена в отчете об оценке.

Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением
Директор ООО "Консалтинг-Центр"

Биленко И. В.



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

г. Петропавловск-Камчатский

« 11 » октября 2018 г.

1. Объект оценки - недвижимое имущество – Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт. жилого дома, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47.

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности

3. Цель и задача оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации с торгов в рамках конкурсного производства.

4. Предполагаемое использование результатов оценки: Предполагаемое использование результатов оценки заключение договора купли-продажи объекта оценки, реализованного с торгов в рамках конкурсного производства.

5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Результаты оценки предназначены исключительно для целей, изложенных в пп. 3 и 4 настоящего задания на оценку.

6. Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

7. Дата оценки: 11 октября 2018 г.

8. Имущественные права на объект оценки: право собственности.

9. Информация об ограничениях, обременениях, сервитутах, статусе объекта, правах третьих лиц на объект оценки или его части: Нет.

10. Собственник объекта оценки: Муниципалитет, ЗАТО г. Вилючинска.

МУП «Ремжилсервис» - право хозяйственного ведения: регистрация 41:02:0010108:6507-41/014/2018-1 от 28.06.2018 г.

Договор "О закреплении (передаче) муниципальной собственности на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием, № 55, выдан 12.04.2005 г.

11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Территориальное местонахождение Объекта оценки в экономической зоне Камчатского края.
- Разрешенное использование и физические характеристики Объекта оценки, и возможность его эксплуатации.
- В соответствии со Стандартами оценки, величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта недвижимости.

12. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО № 3 п. 8, пп. е)

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изме-



нения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

13. Стандарты, применяемые оценщиком при проведении работ по оценке

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» приказ № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» приказ № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» приказ № 299 от 20 мая 2015 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» приказ № 611 от 25 сентября 2014 года.
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ за № 721 от 17 ноября 2016 г.
- Правила и стандарты НП "АРМО" – СТО АРМО 1.01.-.2008.

14. Описание объекта оценки:

Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт. жилого дома, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47.

Кадастровый номер нежилого помещения: 41:02:0010108:6507.

Кадастровый номер жилого дома, в котором расположен объект оценки: 41:02:0010108:429.

15. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица
Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Центр»
Место нахождения
Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 9 оф. 1.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1024101037400 выдан 08.08.03 г.
ИНН
4100008709
Полис страхования гражданской ответственности юридического лица
Полис № 028-073-002965/18, выданный 12.10.18 г. ООО «Абсолют Страхование» в г. Петропавловск-Камчатский, срок страхования с 14.10.18 г. по 13.10.19 г., размер страховой суммы по полису 5 000 000 рублей

16. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество специалиста оценщика
Биленко Илья Вячеславович
Место нахождения специалиста оценщика
Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 9 оф. 1.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» номер свидетельства 3238-18 дата выдачи 19.09.2018 г., № по реестру 33



Адрес НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки»
г. Москва, ул. Суворовская, д.19, стр.1, 4-й этаж БЦ Галатэкс
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности
<ul style="list-style-type: none">• Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 876724, выданный 18.11.05 г. НОУ "Московская финансово-промышленная академия".• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 012592-1 от 25 мая 2018 г. по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Полис № 028-073- 001769/18, выданный 06.02.18 г. Отделением ООО "Абсолют Страхование" в г. Петропавловск - Камчатский, срок действия договора (срок страхования) с 07.02.18 г. по 06.02.19 г., общая страховая сумма 5 000 000 рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности
С 1999 года

17. Срок экспозиции объекта оценки:

срок экспозиции объектов оценки 6 (шесть) месяцев.

18. Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов:

условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов – продажа объектов оценки на аукционе в форме открытых торгов.

Конкурсный управляющий
МУП «Ремжилсервис» ВГО

_____ Петровский М. В.

Директор
ООО «Консалтинг-Центр»

_____ Биленко И. В.

Задание оформлено 11 октября 2018 года МУП «Ремжилсервис» ВГО в лице конкурсного управляющего Петровского Максима Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Камчатского края Дело № А24-1329/2012 г.

Задание принято 11 октября 2018 года ООО «Консалтинг-Центр» в лице директора Биленко Ильи Вячеславовича, действующего на основании Устава общества.

2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО № 1 р. V п. 23-26)

1. Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение и итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

2. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.



3. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (метода) (при наличии).
4. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» приказ № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» приказ № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» приказ № 299 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» приказ № 611 от 25 сентября 2014 года.
6. Федеральный стандарт оценки ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ за № 721 от 17 ноября 2016 года

Вышеуказанные стандарты обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности.

6. Правила и стандарты НП "АРМО" – СТО АРМО 1.01.-.2008

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоянием и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по рассматриваемому объекту оценки. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки.
- Предполагается, что физические характеристики рассматриваемого имущества и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.



- Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование, не входящее в задачу данного отчета.
- Предполагается, что собственник объекта оценки рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
- Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение объекта оценки, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемого имущества, находятся вне рамок данного исследования.
- В связи с тем, что объект оценки находится в труднодоступном месте, оценку выполнить без личного осмотра Оценщиком объекта оценки, а представление об объекте оценки определить по материалам и документам, представленных Заказчиком.
- От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта недвижимости.
- В соответствии со Стандартами оценки, величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО № 3 п. 8, пп. е)

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет от-



ветственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)

5.1 Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и наименование
Муниципальное унитарное предприятие «Ремжилсервис» Вилючинского городского округа (МУП «Ремжилсервис» ВГО)
Адрес
Россия, Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5
ОГРН и дата его присвоения
1024101223112, дата гос.регистрации : 04.02.1993 г.
ИНН/КПП
4102001321/410201001

5.2 Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество специалиста оценщика
Биленко Илья Вячеславович
Место нахождения специалиста оценщика
Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 9 оф. 1.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» номер свидетельства 3238-18 дата выдачи 19.09.2018 г., № по реестру 33
Адрес НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки»
г. Москва, ул. Суворовская, д.19, стр.1, 4-й этаж БЦ Галатэкс
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности
<ul style="list-style-type: none">• Диплом о профессиональной переподготовке серии ИП № 876724, выданный 18.11.05 г. НОУ "Московская финансово-промышленная академия".• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 012592-1 от 25 мая 2018 г. по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Полис № 028-073- 001769/18, выданный 06.02.18 г. Отделением ООО "Абсолют Страхование" в г. Петропавловск - Камчатский, срок действия договора (срок страхования) с 07.02.18 г. по 06.02.19 г., общая страховая сумма 5 000 000 рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности
С 1999 года

Сведения о независимости оценщика:

- Настоящим оценщик Биленко Илья Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

- Оценщик Биленко Илья Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- Оценщик Биленко Илья Вячеславович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.



- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.3 Сведения юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица
Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Центр»
Место нахождения
Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 9 оф. 1.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1024101037400 выдан 08.08.03 г.
ИНН
4100008709
Полис страхования гражданской ответственности юридического лица
Полис № 028-073-002965/18, выданный 12.10.18 г. ООО «Абсолют Страхование» в г. Петропавловск-Камчатский, срок страхования с 14.10.18 г. по 13.10.19 г., размер страховой суммы по полису 5 000 000 рублей

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор:

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данной работе организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

7.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Договором № 46/18-Н от 11 октября 2018 г. на проведение оценки рыночной стоимости недвижимого имущества - Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт. жилого дома, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47.

7.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - недвижимое имущество – Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт. жилого дома, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47.



7.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт.	1 279 014,00	1 823 583,00	не применялся

7.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества - Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт. жилого дома, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47, с учетом допущений и ограничивающих условий по состоянию на 11 октября 2018 г. составляет (без учета НДС):

1 563 137

(один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи сто тридцать семь) руб.

7.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В соответствии с Задаaniem на оценку пп. 4 и 5 ограничения, и пределы применения полученной итоговой стоимости предназначены исключительно в целях заключения договора купли-продажи объекта оценки, реализованного с торгов в рамках конкурсного производства.

7.6 Дата осмотра объекта оценки

11 октября 2018 г.

7.7 Дата составления отчета

15 октября 2018 года.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, - ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

8.1 Сведения об имущественных правах

Субъект права (правообладатель): Муниципалитет, ЗАТО г. Вилючинска.

Вид права: Собственность.

МУП «Ремжилсервис» - право хозяйственного ведения: регистрация 41:02:0010108:6507-41/014/2018-1 от 28.06.2018 г.

Договор "О закреплении (передаче) муниципальной собственности на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием, № 55, выдан 12.04.2005 г

8.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременения (ограничения) права не зарегистрированы.



8.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объект оценки - недвижимое имущество – Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт. жилого дома, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47.

Кадастровый номер нежилого помещения: 41:02:0010108:6507.

Кадастровый номер жилого дома, в котором расположен объект оценки: 41:02:0010108:429.

В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является нежилое помещение в многоквартирном жилом доме.

Таблица 1. Описание основных конструктивных элементов объекта оценки.

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов
Нежилое помещение в многоквартирном жилом доме по ул. Гусарова д. 47		
Стены		крупноблочные
Перегородки		крупнопанельные
Перекрытия		ж/бетонное
Полы		Дощатые на лагах окрашен.
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	филенчатые
Внутренняя отделка		Побелка, окраска, обои
Инженерные сети	отопление	Имеется
	водопровод	Имеется
	электроосвещение	Имеется
	канализация	Имеется
	вентиляция	Имеется

Таблица 2. Характеристика микрорайона.

Показатель	Наименование и характеристика показателя
Район	г. Вилючинск, р-н Рыбачий
Преобладающая застройка района	Жилые многоквартирные дома имеют хороший внешний вид, не нарушают типичность застройки; здания объектов социально-культурного и бытового обслуживания также находятся в удовлетворительном состоянии.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, детский сад, магазины
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Недостаточная
Объекты промышленной инфраструктуры района	Отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры района	Подъездные пути: объект оценки находится на расстоянии около 50 м от основной транспортной магистрали, основная дорога и подъезд к жилому дому заасфальтированы, в зимний период очищаются от снега механизированным способом.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Таблица 3. Общая характеристика здания, в котором находится объект оценки.

Показатель	Описание и характеристика показателя
Тип здания	Жилой дом
Износ здания	≈ 32 % износ здания рассчитан методом срока службы в процентном выражении, где 32 лет – фактический возраст жилого дома, 100 лет – нормативный срок службы аналогичных зданий, отсюда следует $(32/100) \times 100 \% = 32 \%$;
Фундамент	б/ленточный



Материал наружных стен	крупноблочные
Материал перекрытий	Железобетонное
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, центральное отопление
Количество этажей в здании	пять
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Дом «старой» планировки

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка проведена на основании представленной документации, фотоприложения, устной информации, полученной от Заказчика. Копии источников информации приведены в приложении к данному отчету.

1. Выписка из ЕГРН (разделы 1, 2, 5) от 28 июня 2018 г.
2. Справка о балансовой стоимости основных средств № 226 от 26 сентября 20158 г.

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

8.4. Сведения об износе объекта капитального строительства

Физический износ улучшений определяется с учетом их фактического технического состояния. Техническое состояние улучшений определяется с учетом фотофиксации, характеризующего физическое состояние объекта оценки на дату оценки, и интервью с представителями Заказчика, данных технического паспорта на объект оценки.

Проведённый анализ вышеозначенных документов по объекту оценки показал что:

- объект оценки находится в хорошем состоянии физическом состоянии.

8.5. Сведения об устареваниях объекта капитального строительства

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым, созданным для тех же целей.

Функциональное устаревание вызывается:

1. недостатками, требующими добавления элементов;
2. недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
3. «сверхулучшениями».

В данном случае присутствуют признаки функционального устаревания № 1 и 2.

Экономическое устаревание (внешнее) вызывается факторами из вне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

В связи с отсутствием признаков экономического (внешнего) устаревания, экономический износ равен 0 (ноль) процентов.

8.6. информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование объекта оценки	
Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт.	объект оценки используется по существующему назначению в качестве офисных помещений



8.7. другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Анализ среды местоположения объекта

Состояние окружающей среды				
	Основные источники загрязнения	Основные загрязняющие вещества	Концентрация	ПДК
Атмосфера	нет	–		В пределах нормы
Водные ресурсы	нет	–		В пределах нормы
Почвы	нет	–		В пределах нормы
Ценность в качестве природного, культурного, развлекательного или научного объекта	07.12.96 г. ЮНЕСКО присвоило звание всемирной ценности пяти камчатским территориям (Кроноцкий заповедник, Южно-Камчатский заказник, природные парки «Налычево», «Быстринский, «Южно-Камчатский»), объединенным под единой номинацией «Вулканы Камчатки».			
Экономика				
Стадия развития	Стабильность.			
Основные отрасли экономики, их состояние и тенденции развития	Основная отрасль экономики региона – рыбная промышленность, на ее долю приходится около половины общего объема промышленного производства.			
Наличие природных ресурсов	Достаточная.			
Доступность подготовленного персонала	Недостаточная.			
Транспортная доступность региона	Основные виды транспорта – авиационный, морской (порты Петропавловск-Камчатский, Усть-Камчатский, портопункты Тиличический и др.), автодорога соединяет г. Петропавловск-Камчатский, г. Елизово, пос. Мильково, пос. Ключи, с. Эссо и ПГТ Усть-Большерецк.			
Численность работоспособного населения	146 000 чел.			

В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является нежилое помещение в многоквартирном жилом доме.

Местоположение объекта характеризуется как жилой район.

Тип и качество окружающей застройки. Характер застройки в районе расположения объекта оценки жилищная застройка.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Социально-экономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости в целом:

Рост доходов населения

Состояние экономики

Решение кредитования – внедрение госпрограмм предоставления льготных кредитов.

Недостаток альтернативных областей выгодного и надежного размещения свободных средств

Недоверие к валютам

Изменение статуса микрорайона

Объемы строительства

Политико-психологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости в целом:

Состояние политической стабильности и, как следствие этого, положительные или негативные ожидания участников рынка; степень доверия граждан к банковской системе, рынку недвижимости, к перспективам развития города и страны;



Уровень оптимизма граждан, зависящий от многих факторов, начиная от перспектив развития страны и заканчивая состоянием жилого фонда и криминогенной обстановкой в микрорайоне.

Положительные факторы:

- Резкое увеличение объема строительства, ориентация не строительство целых микрорайонов со своей инфра структурой, привлечение мощных иностранных строительных компаний; развитие регионов, создание нормальных условий для жизни и работы в других городах, а также в сельской местности; создание альтернативных способов размещения денежных средств (прежде всего, создание более благоприятного климата для мелкого и среднего бизнеса).

Отрицательные факторы:

- кризис в экономике и, как следствие этого, резкое падение доходов населения и сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;
- форс-мажорные обстоятельства (стихийные бедствия, национальные конфликты);
- деградация микрорайонов, коммунального хозяйства, отдельных домов;
- ухудшение условий ипотечного кредитования, сворачивание льготных программ приобретения жилья.

Итоги первого полугодия 2018 года и перспективы российской экономики

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
---	---

	Июнь 2018г.	В % к		I полу- годие 2018г. в % к I полу- годию 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июль 2017г. в % к		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.
					июню 2016г.	маю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4	101,3 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т- км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 ⁵⁾	120,9 ⁶⁾	101,2 ⁷⁾	123,0 ⁸⁾	131,3 ⁶⁾	108,0 ⁷⁾	129,7 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁰⁾		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾		100,2	110,1	102,6 ¹¹⁾	99,9	110,0	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная							



	Июнь 2018г.	В % к		I полу- годие 2018г. в % к I полу- годию 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.
					июню 2016г.	маю 2017г.	
заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45840 ¹⁰⁾	109,7 ¹⁰⁾	104,0 ¹⁰⁾	111,2 ¹⁰⁾	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	108,7 ¹⁰⁾	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,5 ¹²⁾	91,8	98,2	91,5	92,1 ¹³⁾	97,8	92,6 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
4) По видам 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".
5) Данные за май 2018 года.
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.
12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

По итогам 2017 г. российская экономика вышла из рецессии: рост ВВП составил 1,5%. При этом изначально прогноз министерства экономического развития (МЭР) предполагал экономический рост в 2,1%. Аналогичный сценарий, похоже, повторится и в текущем году: восстановление экономики продолжится, но планка 2,1% вряд ли будет достигнута, считает Анна Устинова, ведущий аналитик «КИТ Финанс Брокер».

«Недавний прогноз на 2018 г. от Минэкономразвития предусматривает рост экономики РФ в размере 1,6–2,1%, ранее ведомство прогнозировало рост в 2,1%. В результате пересмотра эта планка сохранила «статус кво», но только в качестве верхней границы диапазона. Сумеет ли российская экономика достичь указанный ориентир, зависит от совокупности как внешних, так и внутренних факторов. В частности, определяющую роль играют конъюнктура на сырьевых рынках, внешняя политика, а также эффективность структурных реформ в рамках поствыборной программы экономического развития РФ.

Меньше чем через месяц завершится первое полугодие 2018 г. – время подводить очередные промежуточные итоги. Текущие экономические реалии РФ характеризуются стабильными макроэкономическими условиями благодаря принятой бюджетной политике и действиям ЦБ РФ. Безусловно, нельзя не упомянуть позитивную конъюнктуру на рынке нефти (средняя цена нефти за период январь-май составила \$65 за баррель). Следствием этого стал пересмотр параметров бюджета, дыра в котором может резко сократиться к концу году. Согласно принятому в первом чтении законопроекту об изменении параметров федерального бюджета на 2018 г. профицит государственной казны составит 0,5% ВВП. Напомним, ранее закон о бюджете предполагал дефицит в 1,3% ВВП.

Рост ВВП в I квартале 2018 г. составил 1,3% в годовом выражении, фактический показатель превысил прогноз МЭР, которое ожидало +1,1%. При этом в апреле ВВП даже ускорился до



1,7% г/г. Основной вклад в позитивную динамику ВВП вносит сектор услуг, кроме того, наблюдается оживление в строительном секторе.

Промышленное производство после снижения в конце прошлого года демонстрирует умеренное восстановление, темпы роста за период январь-март оцениваются в диапазоне 1,1-1,4%. Улучшение годовой динамики наблюдается в добывающей и обрабатывающей отраслях. О дальнейшем расширении промпроизводства сигнализируют и индексы производственной активности. Композитный индекс PMI в апреле вырос до 54,9 пункта.

На рынке труда сохраняется стабильная ситуация, безработица остается возле естественного уровня и составляет менее 5%. Наблюдается рост реальных заработных плат, но не у всех категорий граждан, прежде всего позитивные изменения касаются работников бюджетной сферы, подпадающих под президентские майские указы. При этом увеличение зарплат пока что оказывает незначительное влияние на рост потребления, оставляя без поддержки внутренний спрос, который восстанавливается, но скромными темпами. Кредитная нагрузка населения остается на высоком уровне: темпы роста розничного кредитования в 3-4 раза превышают номинальные темпы роста зарплат. Причем во многом это кредиты «от бедности», а не «средства для развития». При этом на рынке формируются широкие возможности для рефинансирования задолженности, что существенным образом снижает долю просроченных кредитов.

Инфляция в РФ находится на рекордно низких уровнях и оценивается в 2,4% годовых. За счет низкой базы во втором полугодии ожидаем ускорения роста потребительских цен к диапазону 3,7-4%. ЦБ РФ в свою очередь анонсировал завершение цикла снижения ключевой ставки в ближайшее время и переход к нейтральной денежно-кредитной политике. К концу года ожидаем размер ключевой ставки в коридоре 6,75-7% годовых.

Подводя итоги полугодия, помимо динамики макроэкономических параметров необходимо упомянуть и ряд реализовавшихся рисков для российской экономики. Во-первых, США объявили о новом пакете антироссийских санкций, характер которых совпал с нашим базовым прогнозом: «ограничения по инвестициям в суверенные долги РФ не вводятся, вводятся персональные санкции в отношении политической и/или бизнес-элиты». Применяя принцип «выбирая из двух зол меньшее», такой сценарий расцениваем как мягкий для российской экономики.

Во-вторых, в РФ состоялись президентские выборы, итогами которых стало формирование нового кабинета правительства, а также разработка «дорожной карты» российской экономики до 2024 г.

В частности, перед правительством стоит ряд амбициозных задач: войти в число пяти крупнейших экономик мира, обеспечить темпы экономического роста выше мировых при сохранении инфляции не выше 4%, сократить вдвое уровень бедности и др. И если вектор развития экономики РФ понятен, то инструменты достижения целей пока что не выбраны. Для реализации озвученных глобальных планов, безусловно, потребуются мобилизация ресурсов: финансовых, трудовых, административных, а также эффективные структурные реформы.

Текущее состояние экономики не обладает достаточным потенциалом для придания ей ускорения, а лишь способно сохранять стабильные темпы роста. Это подтверждают и оценки независимых экспертов российской экономики, к примеру, рост ВВП РФ на ближайшие 6 лет, по версии МВФ, составляет 1,5-1,7%. Таким образом, изменения в российской экономике неизбежны, а правительство сейчас, как тонко заметил Алексей Кудрин, — это «тигр, который готовится к прыжку, и мы в ближайшее время узнаем длину этого прыжка по тому, насколько прорывными и достаточно продвинутыми окажутся реформы».



(Источник — Вести.Экономика)

Основные характеристики Камчатского края

Цели настоящего раздела: дать представление о природно-географических особенностях местоположения объектов, дать представление о характеристиках рыбной (основной) отрасли края, его транспортной инфраструктуры и рынка недвижимости, которые влияют как на наиболее эффективное использование объектов оценки, так и определяют ценовой диапазон на объекты в разных секторах рынка недвижимости.

Особенности географического положения.



Объект находится в Камчатском крае, отличающимся по природно-географическим и социально-экономическим факторам от других дальневосточных регионов России. Край по указанным показателям неоднороден, но единое административно-правовое регулирование и экономическая взаимозависимость ее районов позволяет рассматривать край в качестве регионального описания объектов. Далее приведены сведения о г. Петропавловске-Камчатском, т.к. оцениваемые объекты находятся на его территории.

Местоположение. Полуостров Камчатка расположен на юго-восточной окраине нашей страны. С Востока его омывают воды Тихого океана, с Северо-Востока – воды Берингова моря, а с запада – Охотского моря. На севере через узкий перешеек, ширина которого всего 130 км, Камчатка соединяется Чукоткой с Азиатским материком, на юге граничит с Курильскими островами.

Восточнее расположены Командорские острова. С севера и северо-запада область граничит с Магаданской областью.

Размеры. Протяженность Камчатки с юго-востока на юго-запад около 1 200 км, максимальная ширина – 450 км. Площадь территории – 472 300 км², из нее лишь 160 000 км² занимают равнины, остальное – горы, сопки, холмы, хребты. Высота гор превышает 3 км над уровнем моря.

Природно-географические объекты и явления. Через весь полуостров тянется Серединный хребет, а восточную часть занимает Восточный хребет. Между двумя этими хребтами в северной части расположено вулканическое плато высотой 1 000-1 100 м, над которым возвышается высшая точка региона – вулкан Ключевская сопка (4 850 м) – один из высочайших действующих вулканов мира и крупнейший в Евразии.

Транспортная инфраструктура края включает в себя морской, воздушный и автомобильный транспорт. Основным звеном инфраструктуры является Петропавловский морской торговый порт, где обрабатывается основной грузопоток, всего в городе 4 порта. В настоящее время прекращены морские пассажирские перевозки и осуществляются только грузовые экспортно-импортные перевозки, грузовые перевозки по направлению Петропавловск-Владивосток и каботажные грузовые перевозки. Морскими и контейнерными перевозками занимаются 16 компаний.

Сеть автодорог на полуострове, учитывая гористый рельеф, достаточно хорошо развита. Основными автодорогами являются дороги федерального значения с твердым покрытием: Р-474, соединяющая Петропавловск-Камчатский с Елизово, с поселками на западном побережье Камчатки Октябрьский, Усть-Большерецк и Большерецк, а также с поселком Мильково в центральной части полуострова, и Р-475 от города Елизово до поселка Паратунка. Остальные дороги края находятся в неудовлетворительном состоянии, многие из них это дороги с



грунтовым покрытием. Автомобильный транспорт выполняет основную часть грузовых операций в Петропавловске, в Елизовском, Большерецком и Мильковском районах края. Кроме того, автомобильным транспортом осуществляются основные междугородние и пригородные пассажирские перевозки по направлениям Петропавловск-Елизово, Петропавловск-Паратунка, Петропавловск-Октябрьский, Петропавловск-Усть-Большерецк.

Меньшую часть грузовых и основную часть пассажирских междугородних перевозок осуществляет воздушный транспорт. В пригороде Петропавловска г. Елизово расположен аэропорт, способный принимать крупные пассажирские и грузовые авиалайнеры. В настоящее время осуществляются авиарейсы в Анкоридж-Сиэтл (США), чартерные летом в Нагойю (Япония), чартерные зимой в Утопао (Таиланд) и по внутренним линиям в Москву, Санкт-Петербург, Новосибирск, Владивосток, Хабаровск, Читу, Барнаул, Ростов, Краснодар, Красноярск.

Местные воздушные перевозки, в первую очередь в северные и труднодоступные районы, самые дикие уголки океанского побережья, берегов озер либо к вулканам, осуществляются вертолетами и самолетами местных авиалиний камчатской гражданской авиации. Обслуживающая Петропавловск-Камчатский местная авиация расположена в пригородных аэропортах Елизово, а также Халактырки с грунтовой полосой.

Краевой центр – г. Петропавловск-Камчатский расположен на юго-востоке полуострова Камчатка на юго-восточном побережье Авачинской губы, имеющей выход в Тихий океан и знаменитой своими размерами и удобством для стоянки флота. Наличие больших глубин позволяет заходить в нее большегрузным океанским судам. Авачинская губа имеет узкий вход и обширное зеркало акватории, что способствует значительному уменьшению волн цунами (до 1-3 м) и предохраняет город от катастрофических последствий их действия.

Климат Петропавловска-Камчатского определяется положением его в юго-восточной части полуострова. В городе мягкая и снежная зима, затяжная и холодная весна, прохладное и короткое лето, не очень продолжительная относительно теплая и сухая осень. Особенностью климата являются резкие перепады давления в течение года (особенно в осенне-зимний период). Средняя годовая температура воздуха – 2,1°C, холодный период (средняя суточная температура воздуха ниже 0°C) длится с 8 ноября по 18 апреля, самый холодный месяц – январь (минимальная отмеченная температура – 14,2°C), средняя летняя температура – ниже 12°C, самый теплый месяц – август (максимальная отмеченная температура +29,4°C в июле). Световой режим – день длиннее ночи в период с 21 марта по 23 сентября (максимальная продолжительность дня 17 часов), ночь в июне длится 5 часов, самый короткий день 22 декабря (7 ч 35 м). Средняя дневная продолжительность солнечного сияния – 4,16 часа, среднее годовое количество дней солнечного сияния – 1520.

Преобладающий ветер – северный и юго-западный в осенне-зимний период, южный и юго-восточный в весенне-летний период, средняя годовая скорость ветра 5,5 м/с, число дней с сильным ветром (15 м/с) – 80, ураганные ветры (30 м/с) отмечаются с октября по апрель (в основном в декабре и марте), максимальная скорость в порывах – 53 м/с. Сильные ветры создают условия для схода снежных лавин. Для зимы типичны метели. В среднем за холодный сезон (в основном – с ноября по апрель) бывает 40 дней с метелью.

<https://kamgov.ru/minecon/monitoring/monitoring-socialno-ekonomiceskogo-razvitia-kamcatskogo-kraa>

**Производство важнейших видов промышленной продукции
по Камчатскому краю**

Наименование показателей	Единица измерения	2017 год	январь-июнь 2018 года	январь-июнь 2018 г. в % к январю-июню 2017 г. (в сопоставимых условиях)
Электроэнергия	млн.кВт/ч	1 787,1	943,9	104,3
Пар и горячая вода	тыс.Гкал	2 802,3	1 683,0	100,9
Газ природный и попутный	млн.куб.м	...*	...*	105,8
Уголь	тыс. тонн	...*	...*	90,0
Лесоматериалы необработанные	тыс. плотных куб.м	86,1	25,4	120,0
Лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделенные на слои или лущенные	тыс. куб.м	20,7	5,4	101,1
Бетон	тыс. м ³	82,6	41,7	100,7
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленьих (оленьих) парные, остывшие или охлажденные	тыс. тонн	1,6	757,6	87,1
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания	тыс. тонн	3,9	1,9	99,8
Молоко жидкое обработанное, включая молоко для детского питания	тыс. тонн	4,6	2,5	106,1
Сыры, продукты сырные и творог	тыс. тонн	1,0	0,5	98,0
Изделия хлебобулочные недлительного хранения	тыс. тонн	19,5	9,6	99,9
Кондитерские изделия	тыс. тонн	1,5	0,7	98,1
Воды минеральные	тыс. полулитров	...*	...*	98,5
Пиво	тыс.дкл	1 178,7	541,1	90,7
Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски	тыс. тонн	855,0	397,9	94,1
Консервы рыбные	тыс. туб	6,4	2,8	73,7

Примечание: * - информация не публикуется в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации»;

<http://pkgo.ru/region/strategicheskoe-planirovanie/otchyety-o-sotsialno-ekonomicheskom-razvitiit/>

Показатели социально-экономического развития**Петропавловск-Камчатского городского округа****за первое полугодие 2018 года**

Показатели	Ед. изм.	1 полугодие 2018 года	1 полугодие 2017 года	2017 г. в % к 2018 г., в действ. ценах



I. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
<i>1. Оборот организаций по видам экономической деятельности (по крупным и средним предприятиям), в действующих ценах - всего:</i>	млн руб.	64 093,50	59 677,37	107,4
<i>2. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по фактическим видам деятельности, (по крупными и средним предприятиям), в действующих ценах - всего:</i>	млн руб.	30 008,30	29 362,33	102,2
в том числе:				
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн руб.	4 577,40	4 633,00	98,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн руб.	722,60	680,41	106,2
Обрабатывающие производства	млн руб.	24 708,30	24 319,19	101,60
в том числе:				
производство пищевых продуктов	млн руб.	24 241,00	21 509,32	112,70
ремонт и монтаж машин и оборудования	млн руб.	203,80	291,14	70,0
3. Потребительский рынок				
Оборот розничной торговли - всего:	млн руб.	7 163,20	6 070,51	118,0
в том числе:				
пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия	млн руб.	2 257,60	2 574,23	87,7
непродовольственные товары	млн руб.	4 905,60	3 494,02	140,4
Объем реализации платных услуг населению - всего:	млн руб.	6 653,80	6 614,12	100,6
в том числе:				
бытовые услуги	млн руб.	22,90	22,23	103,0
Оборот общественного питания - всего:	млн руб.	723,80	859,62	84,2
4. Финансовая деятельность организаций				
Сальдированный финансовый результат (прибыль (+), убыток (-)), по крупным и средним предприятиям – всего:	млн руб.	7 852,00	12 788,27	61,4
Прибыль	млн руб.	10 532,10	13 767,45	76,5
Убыток	млн руб.	2 680,10	986,78	271,6
Удельный вес прибыльных предприятий	%	67,90	71,80	94,6
Дебиторская задолженность	млн руб.	41 748,90	36 457,40	114,5
в том числе:				
просроченная	млн руб.	11 186,70	11 415,30	98,00
Кредиторская задолженность	млн руб.	43 337,50	42 781,34	101,30
в том числе:				
просроченная	млн руб.	8 474,40	8 498,40	99,72



II. СОЦИАЛЬНЫЕ ИНДИКАТОРЫ				
1. Индекс потребительских цен на товары и услуги – всего:	%	100,1	101,5	ум. на 0,4 п.п.
в том числе:				
продовольственные товары (без алкогольных напитков)		100,2	102,3	ум. на 2,1 п.п.
непродовольственные товары	%	100,1	101,6	ум. на 1,5 п.п.
услуги	%	100,1	100,5	ум. на 0,4 п.п.
2. Величина прожиточного минимума в среднем на душу в месяц	руб.	19 381,00	19 580,00	98,98
3. Заработная плата				
Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций, номинальная:	руб.	84 795,40	76 668,54	110,6
в том числе:				
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	руб.	131 699,30	117 904,48	111,70
добыча полезных ископаемых	руб.	166 271,50	192 666,86	86,30
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	руб.	86 536,70	86 106,17	100,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	руб.	66 552,50	62 490,61	106,5
обрабатывающие производства	руб.	141 622,20	114 303,63	123,9
строительство	руб.	74 408,20	63 979,54	116,3
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов	руб.	52 650,10	48 480,76	108,6
транспортировка и хранение	руб.	68 575,80	66 320,89	103,4
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	руб.	69 632,80	63 016,11	110,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	руб.	74 714,10	73 609,95	101,5
здравоохранение и предоставление социальных услуг	руб.	73 745,00	61 866,61	119,2
образование	руб.	68 487,70	57 552,69	119,0
деятельность в области информации и связи	руб.	71 834,20	66 328,90	108,3
деятельность финансовая и страховая	руб.	114 268,20	124 339,72	91,9
деятельность профессиональная, научная и техническая	руб.	81 617,10	69 108,47	118,1
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	руб.	40 769,20	35 359,24	115,3
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	руб.	67 650,70	58 572,03	115,5
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	руб.	89 841,60	72 219,94	124,4
Просроченная задолженность по заработной плате - всего:	тыс. руб.	8 601,00	7 627,00	-
4. Пенсии				



Численность пенсионеров, всего	чел.	52 745	52 550	100,37
в т.ч. работающих пенсионеров	чел.	18 841	18 679	100,87
Назначенный средний размер пенсии:	руб.	20 642,90	20 238,14	102,00
номинальный				
5. Рынок труда				
Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) в организациях ПКГО	чел.	53 796	50 089	107,4
Численность безработных, зарегистрированных в гос.службе занятости населения (на конец отчетного периода)	чел.	899	1 064	84,5
в том числе:	чел.	408	573	71,2
лица, которым начислено пособие по безработице				
Нагрузка незанятых на 100 заявителей	чел.	24,8	34,7	-
6. Демографическая ситуация				
Численность населения г. Петропавловска-Камчатского	тыс. чел.	181,8	180,1	100,9
Естественное движение населения				
Родилось	чел.	858	876	97,9
Умерло	чел.	790	823	96,0
Естественный прирост (+), (-)	чел.	68	53	128,3
Миграция населения				
Прибыло (за отчетный период)	чел.	3 362	2 309	145,6
Выбыло (за отчетный период)	чел.	2 845	2 746	103,6
Миграционный прирост	чел.	517	-473	...

Пояснение к итогам социально-экономического развития Петропавловск-Камчатского городского округа за 1 полугодие 2018 года

На 01 июля 2018 года по данным государственной регистрации в г. Петропавловске-Камчатском числилось 6 868 организаций, включая филиалы и представительства, и 7 826 индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица. За январь - июнь зарегистрировано 193 предприятия, официально ликвидировано – 154 организаций. Из числа хозяйствующих субъектов 22,0 % приходится на организации, занимающиеся оптовой и розничной торговлей, ремонтом автотранспортных средств, 13,1 % - строительством, 8,6 % - транспортировкой и хранением.

Как и прежде, наибольший удельный вес в общем количестве организаций (86,3%) составляют организации частной формы собственности.

В январе - июне 2018 года оборот организаций Петропавловска-Камчатского городского округа по всем видам экономической деятельности в действующих ценах составил 64 093,5 млн. рублей, что на 7,4 % выше уровня предыдущего года. Из общего объема оборота организаций на долю организаций сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства приходится 37,9 %; на долю организаций оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств и мотоциклов – 28,4 %; на организации, занятые обеспечением электроэнергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 9,5%.



Рис. 1. Оборот организаций по видам экономической деятельности за 1 полугодие 2018 года, млрд. рублей

Сокращение оборота по сравнению с 1 полугодием 2017 года, имело место в следующих видах деятельности:

- деятельность гостиниц и предприятий общественного питания - 19,3 %;
- обрабатывающее производство - на 14,1 %;
- деятельность профессиональная, научная и техническая - на 9,7 %;
- добыча полезных ископаемых - на 4,3 %;
- деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги - на 3,7 %;
- предоставление прочих видов услуг - на 3,5 %.

Увеличение оборота имело место в организациях по видам деятельности:

- строительство - на 97,6 %;
- государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение – на 46,5 %;
- деятельность в области здравоохранения и социальных услуг - на 18,3 %;
- торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - на 17,5 %;
- транспортировка и хранение - на 11,7 %;
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – на 6,9 %.

С начала текущего года в **промышленной отрасли** городского округа отмечается положительная динамика, обусловленная наращиванием производства в обрабатывающем секторе.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по отраслям промышленности составил 30 008,3 млн. рублей, что превышает аналогичный уровень 2017 года на 2,2 %.

В объеме отгруженной продукции, выполненных работ и услуг собственными силами в январе- июне 2018 года около 82,3% пришлось на долю обрабатывающих производств, 15,3 % - организаций, занятых обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха.

Индекс промышленного производства по Петропавловск-Камчатскому городскому



округу в январе-июне 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предшествующего года по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, (включая средние предприятия) составил 95,6 %.

Наращивание производства отмечается в таких отраслях обрабатывающей промышленности, как:

- переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции – на 89,1 %;
- производство хлебобулочных и мучных кондитерских изделий – на 8,2 %;
- производство прочих готовых изделий – на 3,7 %;
- переработка и консервирование рыбы, ракообразных и моллюсков – на 2,4%.

Сдерживающее влияние на развитие промышленности оказывает отрицательная динамика в отраслях обрабатывающих производств таких как:

- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – уменьшилось на 67,3%;
- производство прочих пищевых продуктов – уменьшилось на 47,6 %;
- производство резиновых и пластмассовых изделий – уменьшилось на 33 %;
- ремонт и монтаж машин и оборудования – уменьшилось на 30 %.

В целом по обрабатывающему сектору за январь – июнь 2018 года индекс производства составил 93,6 %.

По виду деятельности «**Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха**» индекс производства по итогам 1 полугодия 2018 года сложился на уровне 107,2%.

Объем отгруженных товаров собственного производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» составил 4 577,4 млн. рублей, что на 1,2 % ниже уровня 2017 года в действующих ценах.

В январе – июне 2018 года произведено пара и горячей воды в объеме 1009,2 тыс. Гкал. (104,3 % к уровню аналогичного периода 2017 года), электроэнергии в % к уровню аналогичного периода 2017 года 104,7%.

В **обрабатывающих производствах** объем отгруженных товаров по крупными средним предприятиям сложился в размере 24 708,3млн. рублей (на 1,6 % выше уровня аналогичного периода предшествующего года в действующих ценах). Индекс производства составил –93,6%. Индекс производства по полному кругу предприятий отрасли составил –98,0 %.

Строительная деятельность. В январе - июне 2018 года в краевом центре построено 42квартиры общей площадью 749кв. метра. Для сравнения, в январе - июне2017 годапостроено65 квартир общей площадью 7 660 кв. метров.

Объем работ, выполненных организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, по договорам строительного подряда, в январе - июне 2018 года в фактических ценах составил 1 281,5 млн. рублей, что в 1,5 раза больше, чем за аналогичный период 2017 года. В январе – июне 2018 года в краевом центре построено 32 жилых домов общей площадью 9 387 кв. метра (в 1 полугодие 2017 года – 21 домов, общей площадью 8 387 кв. метров).

Оборот розничной торговли за 1 полугодие2018 года сложился в размере7 163,2млн. рублей, что на 18,0 % больше, чем за аналогичный период 2017 года.

Продовольственных товаров продано на сумму 2 257,6млн.рублей, или на 12,3 % ниже уровня2017 года. Непродовольственных товаров реализовано на сумму 4 905,6 млн. рублей, что на 40,4 % больше, чем за январь – июнь 2017 года.

На 01.07.2018 товарные запасы в организациях, осуществляющих розничную торговлю, составили 1 089,5млн.рублей.

Оборот общественного питания за январь – июнь 2018 года составил 723,8млн. рублей, что на 15,8 % меньше, чем за соответствующий период прошлого года.



В расчете на одного жителя краевого центра в 1 полугодие 2018 года реализовано продукции общественного питания на 4 003,00рубля, что на 15,9% меньше, чем в аналогичном периоде предыдущего года.

За 1 полугодие 2018 года **объем платных услуг**, оказанных населению краевого центра организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, у которых средняя численность работников превышает 15 человек, составил 6 653,8млн. рублей, что в действующих ценах на 0,6 % больше, чем за соответствующий период 2017 года.

На долю Петропавловск-Камчатского городского округа приходится 65,3 % объема платных услуг и 89,5 % бытовых услуг, оказанных населению Камчатского края.

В структуре платных услуг, преобладают: коммунальные услуги, транспортные услуги, жилищные и телекоммуникационные услуги. На их долю приходится 88,1% объёма потребляемых услуг.

Удельный вес бытовых услуг в общем объеме платных услуг составил 0,4 %. За 1 полугодие 2018 года населению города их было оказано на 22,9млн. рублей, что в фактически действующих ценах на 3,0 % больше, чем за аналогичный период 2017 года.

В структуре бытовых услуг преобладают ритуальные услуги, на которые приходится 78,0 %.

За январь – июнь 2018 года объем оборота **оптовой торговли** организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющимися субъектами малого предпринимательства) сложился в размере 14 879,4млн.рублей, что в фактических ценах на 20,5% выше уровня соответствующего периода предыдущего года. На долю Петропавловск-Камчатского городского округа приходится 84,3 % общего объема оборота оптовой торговли Камчатского края.

На оборот **организаций оптовой торговли** приходится 94,5 % общего объема оборота оптовой торговли. За январь - июнь 2018 года ими было реализовано потребительских товаров и продукции на 14 063,5млн.рублей, что в товарной массе на 18,5% больше, чем за соответствующий период предыдущего года.

Помимо организаций оптовой торговли перепродажу продукции осуществляли предприятия и организации других видов экономической деятельности, оборот оптовой торговли которых составил 815,9млн.рублей, что в товарной массе на 69,1 % больше января - июня 2017 года.

Расчеты с поставщиками и покупателями осуществляются, в основном, путем безналичного расчета (97,4% и 93,7%, соответственно). Основными источниками финансирования у большинства организаций являются собственные оборотные средства (64,8%).

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 1 полугодие 2018 года сальдированный финансовый результат коммерческой деятельности организаций Петропавловск-Камчатского городского округа (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций), средняя численность работников, которых превышает 15 человек, по оперативным данным, составил в действующих ценах 7 852,0 млн. рублей прибыли. Прибыль в размере 10 532,1 млн. рублей получили 53 организации, 25 организаций имели убытки на сумму 2 680,1 млн. рублей.

Доля убыточных предприятий по сравнению с уровнем аналогичного периода 2017 года увеличилась на 3,9 процентных пункта и составила 32,1 %.

Основной объем сальдированной прибыли за 1 полугодие 2018 года пришелся на предприятия сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства – 6 779,9 млн. рублей.

Положительный сальдированный финансовый результат получен организациями по следующим видам экономической деятельности:



- сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – 6 779,9 млн. рублей;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 2 042,6 млн. рублей;
- обрабатывающие производства – 737,1 млн. рублей;
- транспортировка и хранение – 396,9 млн. рублей;
- торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 186,7 млн. рублей.

Дебиторская задолженность по Петропавловск-Камчатскому городскому округу на конец мая 2018 года составила 41 748,9 млн. рублей, из нее просроченная – 11 186,7 млн. рублей или 26,8 % от общего объема дебиторской задолженности (на аналогичную дату предыдущего года – 31,3 %).

Кредиторская задолженность на конец мая 2018 года сложилась в размере 43 337,5 млн. рублей, из нее просроченная – 8 474,4 млн. рублей или 19,6 % от общей суммы задолженности (на конец мая 2017 года – 19,9 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата (без выплат социального характера), начисленная работникам организаций Петропавловск-Камчатского городского округа за май 2018 года, сложилась в размере 104 641,1 рубль, что на 5,4 % выше уровня аналогичного месяца 2017 года.

За январь - май 2018 года **среднесписочная численность работников** (без внешних совместителей), занятых в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 53,8 тыс. человек. На конец июня 2018 года численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в государственном учреждении службы занятости населения Петропавловск-Камчатского городского округа составила, 899 человек, что на 15,5 % меньше, чем на аналогичную дату 2017 года. Из числа безработных, 408 гражданам (67,1%) назначено пособие по безработице.

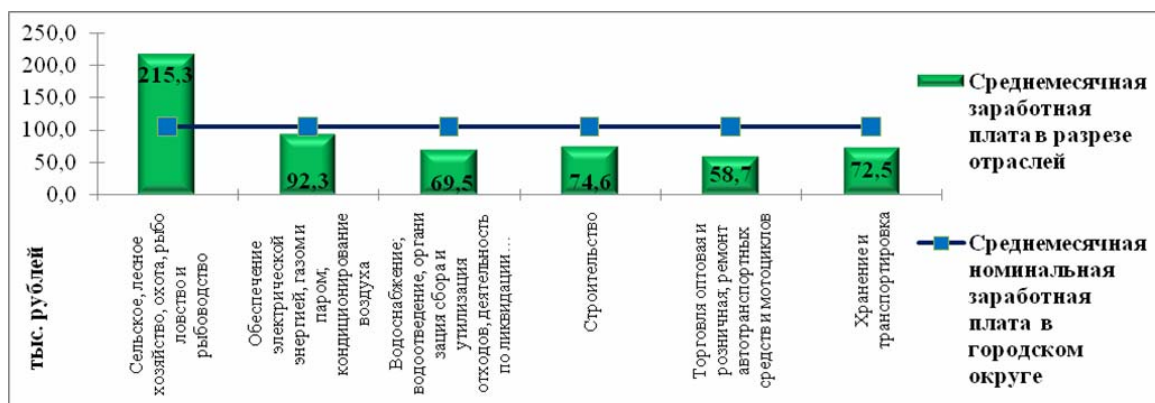


Рис. 2. Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий за 1 полугодие 2018 года, тыс. рублей

Уровень среднемесячной заработной платы работников организаций Петропавловск-Камчатского городского округа в мае 2018 года сложился на 13,4% выше средне краевого значения (92 236,2 рублей) организаций, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на территории Петропавловск-Камчатского городского округа по состоянию на 01.07.2018 составила 8 601,0 тыс. рублей, в расчете на одного работника – 138 726,0 рублей. Вся сумма просроченной задолженности сложилась из-за отсутствия собственных средств организаций.

По данным Отделения Пенсионного фонда РФ в г. Петропавловске-Камчатском на



01.07.2018 численность пенсионеров составила 52 745 человек или 29,1% от общей численности населения краевого центра. Численность работающих пенсионеров составила 18 841 человек против 18 679 человек на аналогичную дату предыдущего года.

Средний размер назначенной пенсии по Петропавловск – Камчатскому городскому округу на 01.04.2018 сложился в сумме 20 642,9 рубля и относительно аналогичной даты 2017 года увеличился на 2,0 %.

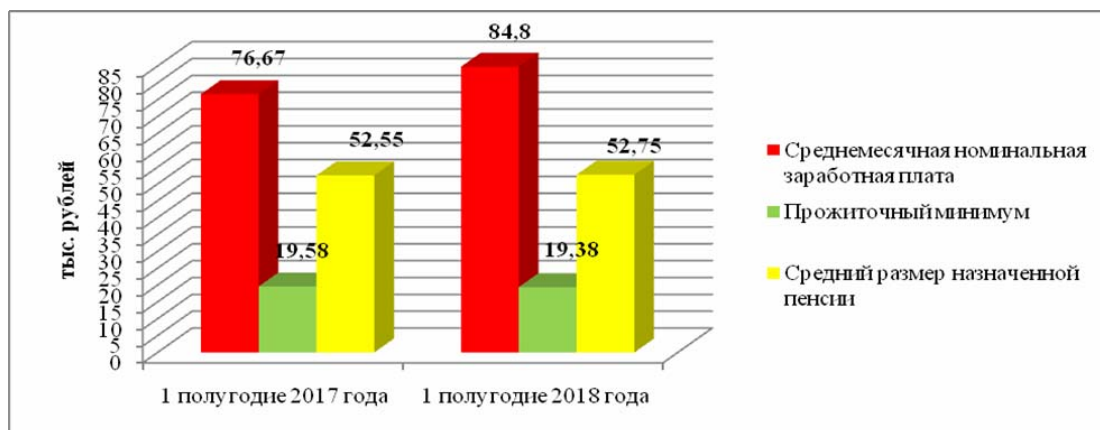


Рис. 3. Уровень жизни населения, тыс. рублей

Индекс потребительских цен по Камчатскому краю в июне 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1 % (к декабрю 2017 года – 101,5 %), в том числе на продовольственные товары – 100,2 % (102,3%), непродовольственные – 100,1 % (101,6 %), услуги – 100,1 % (100,5 %).

Стоимость условного(минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, рассчитанного по средним российским нормам потребления, в среднем по Камчатскому краю на конец июня 2018 года составила 6 343,54 рубля. По сравнению с предыдущим месяцем она увеличилась на 0,3 %, с декабрем 2017 года – на 3,2%.

Величина прожиточного минимума в Камчатском крае в I полугодии 2018 года в среднем на душу населения составила 19 381,00 рубль и снизилась по сравнению с уровнем прошлого года на 1,02%.

На 01.06.2018 **численность населения** Петропавловск-Камчатского городского округа составила 181,8 тыс. человек, увеличившись с начала года на 585 человек.

Общий миграционный оборот (сумма прибытий и убытий) за январь - май 2018 года по сравнению с предыдущим годом увеличился на 22,8 % (6 207 человек против 5 055 человек в январе - мае 2017 года). В январе - мае 2018 года в городской округ прибыло 3 362 человека, выбыло 2 845 человек.

В январе – мае 2018 года в городе родилось 858 малышей, что на 2,1 % меньше, чем в аналогичном периоде предыдущего года. Число умерших составило 790 человек, что ниже аналогичного периода 2017 года на 33 человека или на 4,0 %. Естественный прирост населения составил 68 человек.

Основными причинами смерти, по-прежнему остаются: болезни системы кровообращения – 383 случая (48,5%), новообразования – 1 377 случаев (17,3%), внешние причины смерти (несчастные случаи, отравления и травмы) – 76 случаев (9,6%).



9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки и анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегментов рынка, к которым относится объект оценки.

Условно все нежилые помещения по своему функциональному назначению подразделяются на следующие группы:



Зачастую поведения цен на этих рынках не совпадает, ввиду соотношения факторов, влияющих на цены в этих сегментах рынка.

Если рынок жилой недвижимости в основном формируют лишь спрос и предложение, то в сфере рынка коммерческой недвижимости к этому прибавляется еще множество факторов: влияние инфляции на потребление услуг, изменение политики государства, зависимость компаний-владельцев от других компаний.

Помимо этого, на поведение цен влияет и непосредственные характеристики помещений: состояние помещения, месторасположение, наличие парковочных мест, сигнализации, охраны и т.п. Учитывая это, в каждой подгруппе существует своя классификация, которая помогает структурировать все разнообразие объектов нежилой недвижимости, представленной на рынке по определенным критериям.

Классификация офисных зданий¹

Класс	Описание
1	2
A	В зданиях такого класса подразумевается наличие: <ul style="list-style-type: none">• Центрального кондиционирования;• Принудительной вентиляции с предварительным обогревом или охлаждением;• Охраняемой автостоянки, из расчета минимум 1 место на 100м² полезной площади;• Оптико-волоконной связи;• Общей охраны;• Окон из упроченного алюминия, ПВХ или композиционных деревянных окон с двойным стеклопакетом;• Профессионального менеджмента;• Импортных лифтов (или лифтов, произведенных по лицензии фирмы ОТИС);• Строительство должно быть осуществлено по высочайшим стандартам качества с преимущественным использованием импортных отделочных материалов;• Гибко перестраиваемых этажей с несущими стенами только по периметру и лестничным колодцам;• Систем пожарной и охранной сигнализации по СНиП Такие здания не должны иметь: <ul style="list-style-type: none">• Деревянные перекрытия;• Нарушения СНиП Примечание: Нижеследующие показатели не являются обязательными для зданий класса

¹Классификация офисных зданий 2006 года, разработанная специалистами исследовательских отделов компаний так называемой «большой четверки» (CB RichardEllisNobleGibbons, ColliersInternational, Cushman&WakefieldStiles&Riabokobylko, JonesLangLaSalle) // <http://www.architek.ru/lib/2/office/07036.html>



	<p>«А», но их наличие является признаком стандарта самого высокого качества:</p> <ul style="list-style-type: none">• Фальш-полы в офисных помещениях;• Отдельная система питания для компьютеров для защиты от скачков напряжения и высокочастотных наводок;• Дублирующие генераторы электроэнергии;• Четырехтрубная система фанкойлов;• Компьютеризированная система контроля в здании «смарт билдинг»;• 3.5 или более парковочных мест на 100м² полезной офисной площади;• Подземная или крытая автостоянка;• Спринклерная система пожаротушения <p>Здания, в которых есть три или более из вышеуказанных показателей, в дополнение ко всем стандартным показателям офисных зданий класса «А», классифицируются, как офисные здания класса «А+»</p>
В	<p>Отсутствие одного или более показателей, характерных для офисных зданий класса «А» — признак офисных помещений класса «В».</p> <p>Офисные помещения класса «В» должны иметь:</p> <ul style="list-style-type: none">• Лифты;• Только что построены с хорошим качеством строительства, или после капитального ремонта, с заменой окон, систем электрики и отопления;• Принудительную вентиляцию по СНиПам;• Воздушное кондиционирование по центральной или сплит-системе;• Окна уплотненные, хорошего качества с двойным остеклением;• Умеренно перестраиваемые этажи, с минимальным количеством несущих перегородок и правильно выбранной глубиной офисных помещений с точки зрения использования их для офисных нужд;• Современную, заземленную электрическую систему адекватной мощности;• Пожарную и охранную сигнализацию по СНиПам <p>Такие здания не должны иметь:</p> <ul style="list-style-type: none">• Окна не уплотненные, с одинарным стеклопакетом и двойными рамами российского производства;• Не отремонтированные электрические системы и системы отопления;• «Советские» отделочные материалы, образца до 1991 года <p>Типичным для таких зданий является:</p> <ul style="list-style-type: none">• Здания новой постройки, более низкого качества, или повсеместно отремонтированные офисные здания послевоенного периода с бетонными этажными перекрытиями;• Иногда старые здания с деревянными этажными перекрытиями могут быть настолько хорошо отреставрированы и отремонтированы, что могут попадать под стандарт офисных зданий класса «В». <p>В случае, если в зданиях класса «В» не хватает лишь одного или двух показателей, до того, чтобы такие здания считались офисными зданиями класса «А», такие здания могут быть отнесены к офисным зданиям класса «В+».</p>
С	<p>Отсутствие одного или более показателей, характерных для офисных зданий класса «В» — признак офисных помещений класса «С».</p> <p>Офисные здания класса «С» должны иметь:</p> <ul style="list-style-type: none">• Лифты, если здание насчитывает более трех этажей;• Здание должно быть в хорошем, рабочем состоянии, после косметического ремонта• Здание должно иметь адекватную электрическую мощность <p>Типичным для таких зданий является:</p> <ul style="list-style-type: none">• Состояние после косметического ремонта;• Обычные деревянные неуплотненные окна, российского производства, с одинарным стеклом и двойной рамой;



	<ul style="list-style-type: none">• Разнесенные или укрепленные на окне кондиционеры в определенных помещениях;• Пассивная вентиляция;• Не перестраиваемые этажи, характеризующиеся обилием несущих стен и коридоров. <p>В случае, если в зданиях класса «С» не хватает лишь одного или двух показателей, чтобы такие здания считались офисными зданиями класса «В», такие здания могут быть отнесены к офисным зданиям класса «С+».</p>
Здания, не отнесенные к определенной категории	Отсутствие одного или более показателей, характерных для офисных зданий класса «С» — признак офисных помещений «не отнесенных к определенной категории».

Классификация производственно - складских помещений

Класс	Описание
1	2
Класс А	<p>Расположение на основных транспортных магистралях. Прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам.</p> <ul style="list-style-type: none">- Одноэтажное/однообъемное здание с высокими потолками, позволяющее установить любое стеллажное (конвейерное и т. д.) оборудование, в том числе многоэтажные (мезонинные) стеллажные системы.- Плоские бетонные полы с антипылевым покрытием, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники.- Высокая проектная нагрузка на поверхность пола, дающая возможность применять тяжелую погрузочную технику (высотные штабелеры), максимально используя высоту стеллажей.- Редкая сетка колонн, позволяющая варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать организацию движения механизмов и складских работников.- Одни и более погрузочно-разгрузочные ворота на каждую 1000 кв. м. склада и обособленная зона погрузки-разгрузки и комплектации заказов, обеспечивающие максимально быструю разгрузку и загрузку грузового транспорта.- Система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения (или возможность ее установки).- Отопление.- Автономные системы тепло- и водоснабжения.- Грузочно-разгрузочные ворота, оборудованные гидравлическими аппаратами и докшеллерами (или позволяющие их устанавливать).- Прилегающая территория (хозяйственные постройки, внутренние дороги, парковки, зоны разворота и озеленения), составляющая не менее 40% от площади складского комплекса.- Привлекательный внешний вид (отделка современными фасадными системами, современное остекление). <p>Следующие классы присваиваются складским помещениям с учетом отсутствия определенных параметров, присущих классу А.</p>
Класс А-	включает в себя полностью реконструированные помещения, построенные 20-30 лет назад. По характеристикам они сходны с площадями класса А; единственное отличие — это местоположение: часто они находятся в черте города, в промышленных зонах.
Класс В+	это помещения, построенные в 90-х годах, по ряду причин (например, недостаточное количество ворот, неудобные подъездные пути и т. д.) не соответствующие двум-трем ключевым параметрам, необходимым для площадей класса А. На рынке их довольно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.



Класс В	это склады, возведенные в 70-80-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений и изменений для оптимизации складской деятельности, например, смены полового покрытия, установки современных охранных систем и т. д.
Класс С	это бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Такие помещения требуют значительных строительных и технических изменений (врезание дополнительных ворот, создание рампы, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, систем отопления и пожаротушения).
Класс С-	это старые, построенные еще в 30-60-е годы, ветхие помещения (большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз). Обычно они не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и возможностям грузооборота, нуждаются в значительных вложениях в капремонт и модернизацию.
Класс D	это непригодные под складские нужды помещения, которые с финансовой точки зрения было бы выгоднее снести, построив на их территории склады более высокого класса.

Классификация торговых помещений

При классификации торговых помещений должны учитываться следующие параметры:

- масштаб объекта (региональный, окружной, районный);
- товарная специализация: смешанные; универсальные (все виды продовольственных или непродовольственных товаров); комбинированные (представляют группу товаров, объединенных общностью спроса); специализированные; узкоспециализированные;
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис (наличие обменных пунктов, банкоматов, кафе, детской игровой комнаты и пр.);
- расположение;
- архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана.

Кроме того, удельная цена (за 1 кв. м) и арендные ставки прямо пропорциональны размерам и разнообразию товаров, которые будут представлены на торговой площади. Важную роль играют возраст здания и качество отделки.

На основе перечисленных параметров можно выделить **следующие классы торговых помещений:**

Класс	Описание
I	торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы;
II	торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты;
III	супермаркеты и универсамы;
IV	салоны, мебельные центры, техноцентры и т.п.;
V	универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины и т.п.;
VI	павильоны и киоски;
VII	павильоны, киоски, «магазины-стекляшки»;
VIII	бутик;
IX и X	классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, как-то: первые этажи и подвалы жилых домов.

Характеристика офисной недвижимости.

Для офисной недвижимости характерно отсутствие специализированных офисных центров нового строительства. Специализированные офисные комплексы строятся на средства и под нужды крупных финансовых холдингов, сырьевых компаний и т. д. К зданиям нового



строительства на рынке недвижимости г. Петропавловска-Камчатского можно отнести административное здание ОАО «Геотерм», «Деси Холдинг», административное здание в центре города, аналогов которому нет больше на Камчатке.

В основном, новые офисные помещения, выходящие на рынок, располагаются в составе многофункциональных центров, где первые 2-3 этажа отданы под торговлю, а остальные – под административную деятельность. Кроме того, предложение пополняется за счет жилых новостроек, в которых на стадии проектирования первые этажи отводятся под нежилой статус. Подавляющее большинство офисов расположено в старых административных зданиях, частично на первых этажах жилых зданий. Крупные офисные проекты представлены перефилированными под офис гостиницами, общежитиями (Гостиница «Гейзер», частично комплекс общежитий на Звездной и т.п.), зданиями промышленного назначения (перефилирование здания швейной фабрики на ул. Зеркальной), перефилирование здания областной типографии на ул. Лукашевского.

Характеристика торговой недвижимости

Сектор торговой недвижимости в городе развивается интенсивнее, чем рынок офисной недвижимости. К недостаткам в существующих торговых центрах Петропавловска, таких как «Планета», «ГУМ», «ЦУМ» и другие, можно отнести хаотичный состав арендаторов и отсутствие четкого позиционирования. К наиболее качественным из представленных в городе объектам сектора торговой недвижимости можно отнести ТЦ «Вега», ТЦ «Комсомольская площадь», ТЦ «Атриум», ТЦ «Кристалл», ТЦ «Евразия», ТЦ «Шамса», ТЦ «Галант», «Галант-сити», ТЦ «Парус», ТЦ «глобус». Несмотря на общую тенденцию строительства современных концептуальных торговых центров, во многом предложение торговых площадей сформировано за счет первых этажей жилых домов и пристроенных к ним помещений, реконструированных площадей в зданиях универмагов.

В связи с активным в последнее время строительством новых торговых центров, стал наблюдаться переизбыток торговых площадей. В первую очередь это сказалось на стоимости продажи и аренды данного типа помещений – цены снизились.

Рынок производственных помещений.

Рынок производственных помещений представлен в основном помещениями, приспособленными для производства пищевой продукции (кондитерская продукция, частные хлебопекарни, кулинарии и т.п.), зданиями рыбных цехов, боксами для авторемонта, помещениями по сборке и производству мебели, автомойками.

Рынок аренды производственных объектов также малоактивен, это связано в первую очередь с общей экономической ситуацией. Спросом, как было указано выше, пользуются небольшие помещения. При этом к продаже, в основном, предлагаются производственные помещения, расположенные в районах Камчатского края, построенные еще в советские времена. Для данных предложений характерен большой период продажи. Связано это, в первую очередь, с удаленностью районов, плохой транспортной развязкой, климатическими условиями, ветхостью строений.

Характеристика складской недвижимости

Цивилизованный рынок складской недвижимости находится на стадии формирования. Складские помещения представлены в основном старыми производственными помещениями, торговыми базами, ангарами и т. д.

Торговые организации и местные производители, формирующие спрос на складскую недвижимость и складские услуги, используют в этом регионе собственные возможности и контакты. Производители, как правило, используют существующие помещения, а торговые ор-



ганизации – самые разнообразные нежилые помещения, полуподвальные и подвальные помещения. Более крупные торговые компании и местные представители известных брендов снимают в аренду помещения на площадях постсоветских складских комплексов.

Предложение в данном сегменте в основном сформировано оптовыми базами и промышленными предприятиями, сдающими избыточные площади цехов с демонтированным оборудованием. Большинство таких помещений требуют ремонта или основательной реконструкции.

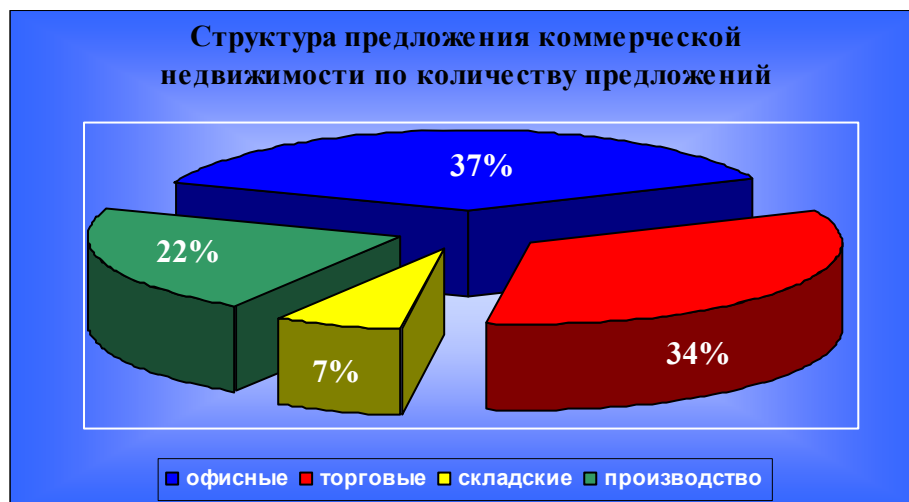
Лидерами по числу предложения складских помещений являются районы 8 км, 11 км, район 75 участка, а также Елизовский район.

Вывод: Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости нежилого назначения.

9.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

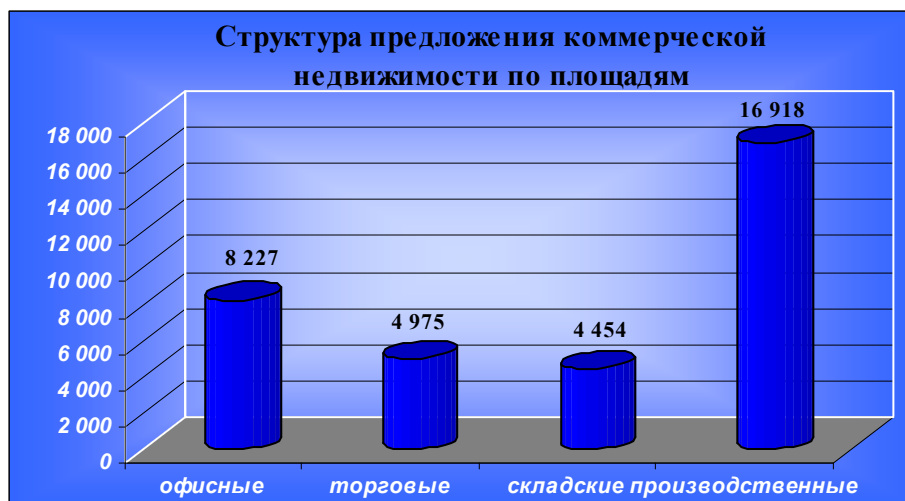
В г. Петропавловске-Камчатском за 2017 г. к продаже предлагалось 130 объектов, их суммарная площадь составляет 34 574 кв. м.

Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости сложилась следующим образом: крупнейшими сегментами рынка г. Петропавловска-Камчатского являются офисные (37%) и торговые площади (34%) - это связано с интенсивным развитием строительства новых торговых центров, административных зданий, жилых новостроек, где первые этажи отведены под нежилой фонд.

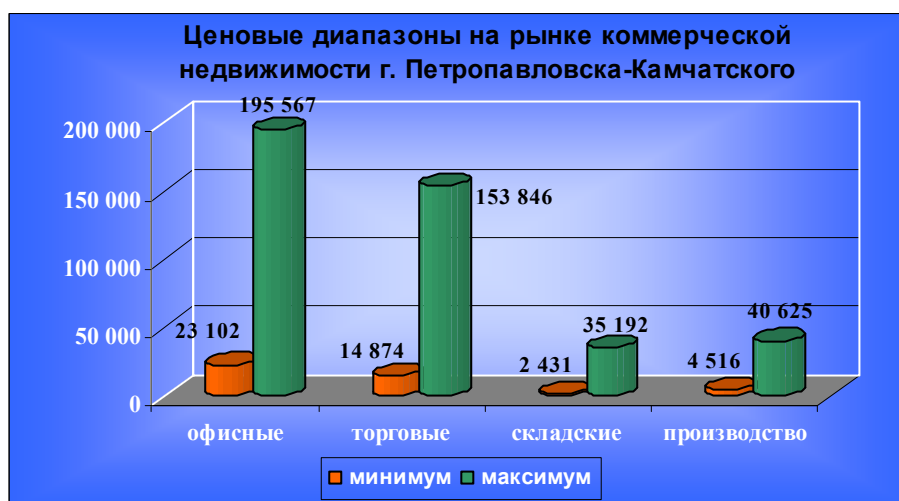


Последнее место по количеству предложений занимают складские помещения, такого типа помещения чаще предлагаются в аренду, нежели к продаже. Проведенный анализ показал, что в городе основными районами размещения складских помещений является промзона на 8 км – 9 км, территория «Автоколонна 1958» и «Автоколонны 1400», также склады на спуске к району Авача.

В ходе анализа предложения нежилых помещений видно, что производственных помещений предлагается значительно меньше, чем офисных, но общая площадь их выше. Это связано с тем, что офисные помещения предлагаемые к продаже имеют обычно небольшую площадь 40-200 кв.м (исключения составляют административные здания предлагаемые к продаже, имеющие площадь до 1000 кв.м), а производственные помещения в среднем имеют 150-2800 кв.м.



Всего за 2017 г. в г. Петропавловске-Камчатском было предложено к продаже 34 574 кв.м, из них офисных помещений было 8 227 кв.м, торговых помещений – 4 975 кв.м, складских помещений – 4 454 кв.м и помещений производственного назначения – 16 918 кв.м.



На рынке продажи коммерческой недвижимости наблюдается сильный разброс цен за 1 квадратный метр. Такой ценовой разброс связан с влиянием различных факторов, таких как район места расположения объекта, состояние внутренней отделки, расположения в здании, типом здания и т.п. Одним из главных факторов, влияющих на стоимость, является место расположения (район города).

Ниже в таблице представлены диапазоны стоимостей квадратного метра коммерческой недвижимости:

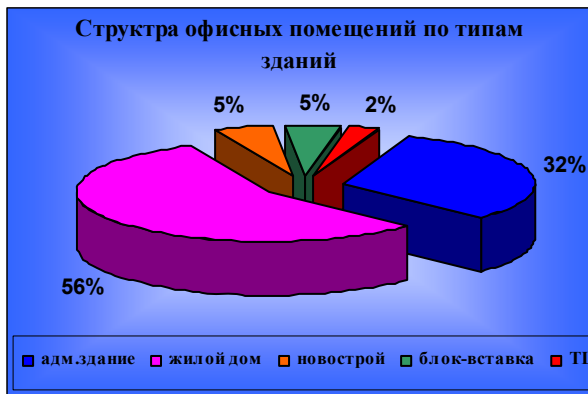
Функциональное назначение	Диапазон стоимостей 1м ² площади коммерческой недвижимости
Офисные	23 102 руб./м ² – 195 567 руб./ м ²
Торговые	14 874 руб./м ² – 153 846 руб./м ²
Складские	2 431 руб./м ² – 35 192 руб./м ²
Производственные	4 516 руб./м ² – 40 625 руб./м ²

Максимальное значение по продаже офисной недвижимости зафиксировано в районе «Силуэт – 195 567 рублей за 1 квадратный метр (нежилое помещение на первом этаже жило-



го дома), минимальное значение установлено в районе «12 магазин» – 23 102 рублей за 1 квадратный метр (нежилое помещение на первом этаже жилого дома). Максимальное значение по продаже торговых помещений зафиксировано в районе «АЗС» – 153 846 рублей за 1 квадратный метр площади (помещение расположено на первом этаже жилого дома), минимальное значение – 14 874 рублей за 1 квадратный метр площади в районе «Завойко».

Что касается складских и производственных помещений, то район местоположения не главный фактор, влияющий на стоимость помещений. Так для складских помещений одним из главных факторов является размер площади – чем больше площадь продаваемого помещения, тем меньше стоимость за 1 квадратный метр, а для производственных помещений – наличие оборудования для бизнеса – с оборудованными цехами стоимость значительно возрастает.



Можно заметить, что на рынке коммерческой недвижимости преобладает продажа офисных и торговых помещений расположенных в жилых домах, преимущественно на первых этажах с отдельным входом.

По количеству предложений о продаже офисных помещений лидируют районы 6 км-Силуэт (преобладают помещения расположенные на первых этажах в жилых зданиях), затем районы Электрон-9 школа (преобладают административные здания, или помещения в них).



Из приведенного выше анализа продажи коммерческой недвижимости в г. Петропавловске-Камчатском, можно сделать вывод, что на рынке недвижимости преобладают офисные и торговые помещения, расположенные в районах Силуэт, 6 км, АЗС, Электрон и Высотная. Максимальные значения по продажам данных типов помещения зафиксированы в



районах Силуэт, 6 м и АЗС. Явное лидерство данных районов связано с тем, что деловым торговым центром города являются районы Силуэт и 6 км, а АЗС – район, плотно прилегающий к деловому торговому центру города.

Вывод. Таким образом, на рынке продажи коммерческой недвижимости по количеству предложений крупнейшими сегментами являются офисные и торговые площади это связано с интенсивным развитием строительства новых торговых центров, административных зданий и т.п. Но, не смотря на это, на рынке торговой и офисной недвижимости намного преобладают продажи нежилых помещений, расположенных в жилых домах. Среди офисных площадей самая максимальная стоимость 1 квадратного метра площади зафиксирована в районе Силуэт – 6 км. Данный район является также лидером по количеству предложений продаж офисной и торговой недвижимости. Среди торговых помещений самая максимальная стоимость зафиксирована в районе АЗС, а минимальная стоимость зафиксирована – в районе Завойко, так как данный район является удаленным районом города с плохой транспортной доступностью и неразвитой инфраструктурой. Что касается производственных площадей, несмотря на ограниченное количество предложений, производственные помещения лидируют по количеству площадей. Складские помещения в секторе коммерческой недвижимости по количеству предложений и по количеству площадей занимают последнее место. Для складских помещений основным фактором является размер площади – чем больше площадь продаваемого помещения, тем меньше стоимость за 1 квадратный метра, поэтому помещения данного типа выгоднее сдавать в аренду нежели. Основными районами места расположения производственных и складских помещений являются 11 км, район Авторынка, ЖБФ, Мехзавод, 8 км.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

10.1. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (р. III пп.5-8)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность из участия в гражданском обороте.
2. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)
4. Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом проведения объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов оценки.
6. Дата определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует ожиданиям рынка на дату оценки.



7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. Рыночная стоимость (определяется при целях – при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставный капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).

10. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

11. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

12. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная или утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности, определяется для целей налогообложения).

13. Специализированная недвижимость – это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов.

10.2. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО № 7, ст. 20)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка



(покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Согласно вышеизложенного, для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки принимается его разрешенное использование в качестве нежилого помещения офисного назначения.

10.3. Подходы к оценке (ФСО № 1 р. III; ФСО № 3 п. 8 и; ФСО № 7 р. VII)

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Обоснование выбора используемого подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Руководствуясь ст. 24 ФСО № 1, в данной работе оценщик принял решение использовать два подхода: затратный и доходный, как самых показательных, точных, обоснованных, в полной мере отвечающих принципам однозначности, достоверности и достаточности информации.



10.4. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) – расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Стоимость воспроизводства (затраты на воспроизводство) – расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральный (функциональный) износ, что и у объекта оценки. С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Однако на практике более широкое распространение получило определение стоимости воспроизводства, поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным новым, которое будет иметь современные дизайн и планировку.

Методы затратного подхода

Методы определения восстановительной стоимости.

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

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

Метод сравнительной единицы.

Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (пло-



щадь, объем). Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога).

Метод разбивки по компонентам.

Суть данного метода заключается в том, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования.

Этот метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат.

Метод количественного обследования является базой для применения вышеизложенных методов расчета восстановительной стоимости и показывает наиболее точные результаты по сравнению с ними.

В данной работе оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы.

Процедура оценки при затратном подходе включает следующие последовательные шаги:

1. Оценка стоимости земельного участка.
2. Расчет стоимости воспроизводства улучшений.
3. Оценка накопленного износа.
4. Расчет стоимости воспроизводства за вычетом износа, устареваний.
5. Расчет общей стоимости недвижимого имущества путем сложения результатов п.1 и п.4

Определение стоимости застроенной земли под существующими улучшениями

Расчет рыночной стоимости земельного участка, как одного из элементов расчета рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, не производился, т.к. объект оценки является Нежилым помещением, встроенным в жилом доме.

Документы на земельный участок не представлены, более того, земельный участок находится под многоэтажным зданием и не может быть выделен «в натуре» на каждое помещение отдельно, в связи с чем, произвести расчет рыночной стоимости земельного участка не представляется возможным

Расчет стоимости воспроизводства.

При расчете стоимости строительства зданий использованы «УПСС на территории Камчатской обл.» институт «Камчатгражданпроект», 1986 г. В качестве сравнительной единицы выбрана стоимость одного кубического метра типичных зданий.

Расчет произведен по формуле:

$$C_o = C_{1\text{куб м}} \times V_o \times K_v \times K_{пп},$$

где C_o – стоимость оцениваемого объекта;

$C_{1\text{куб. м}}$ – стоимость 1куб. м типичного здания на базовую дату;

V_o – объем, куб.м здания;



Кв – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно – монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

Кпп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (%);

Переход от цен базисного года к текущим делается с помощью индексов удорожания, которые учитывают усредненные стоимости производства работ, средние цены на материалы, изделия, конструкции, оптовые цены и тарифы на грузовые перевозки, условия оплаты труда, наценки снабженческих сбытовых организаций, проектно-норм амортизационных отчислений.

За индекс перехода от цен 1984 года к ценам 1991 года принят коэффициент 1,55 (основание – Письмо Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990 г.;

Индекс перехода от цен 01.01.1991 года к ценам 01.01.2000 года принят в размере 19,7 как среднерегionalный на строительно-монтажные работы по Дальневосточному району, Камчатская область (без учета НДС) (основание– КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», № 87, стр. 34).

А индекс перехода от цен 01.01.2000 года к текущим ценам принят в размере 7,332 ((К_{2000/2018}) на 2018 г., как среднерегionalный на строительно-монтажные работы по Дальневосточному району, Камчатский край (без учета НДС) (основание– КО-ИНВЕСТ № 104.

РАСЧЕТ Кв – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно – монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой оценки.

Расчет стоимости строительства методом сравнительной единицы

Стоимость единицы площади, руб/м ²	72543
Площадь, м ²	52,9
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	3837533
Корректировки на особенности оцениваемого объекта:	1,00
Ксейс. – коэффициент на сейсмику (9:9)	1,00
Кнакл.– коэф. на разницу в наклад. расходах (26,3:26,3)	1,00
Кконстр. – коэф. на различия в конструктивах	1,00
Кзон.- коэффициент на различия зон строительства (1,02:1,02)	1,00
ВСЕГО, стоимость восстановления, руб.	3837533
Комментарии: 1. УПСС по Камчатской области, т.7, п. 3, столб. 6, Камчатгражданпроект, 1986 г. "Крупно-блочные многоквартирные жилые дома"	
(1 м ² – 377,8*1,55*19,7*7,332 руб.), где 377,8 руб. – это базовая стоимость 1 кв.м здания)	

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя представляет собой денежную величину, которую требует предприниматель в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность (компенсация за вложенные средства или вмененные издержки).

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта. При этом чистый доход, используемый для дисконтирования, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капи-



тализации, выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Выбор коэффициента дисконтирования является одним из ключевых моментов оценки. В данном отчете ставка дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка.

условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$K\delta = R_{\text{безриск}} + R_l + R_m + R_p$$

где

$R_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка, %;

R_l – премия за недостаточную ликвидность, %;

R_m – премия за инвестиционный менеджмент, %;

R_p – премия за риск вложения, %;

Расчет безрисковой ставки

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

В качестве безрисковой ставки приняты данные о средневзвешенной доходности к погашению по государственным ценным бумагам, размещенные на сайте Министерства финансов РФ <http://www.minfin.ru/common> по состоянию на дату оценки.

Таблица расчета безрисковой ставки

Дата аукциона	Код бумаги	Тип бумаги	Дата погашения	Доходность по средневзвешенной цене, % годовых
10.10.2018	25083RMFS	ОФЗ-ПД	15.12.2021	8,28

В качестве базовой ставки принимаем значение в размере 8,28 %.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Премия за низкую ликвидность.

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объекта недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_0 \times L}{Q}$$

П – премия за низкую ликвидность;

R_0 – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году.



На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 4,14 %, что соответствует шести месяцам экспонирования объекта.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Примеры такого вида риска:

- появление излишнего числа конкурирующих объектов;
- уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия;
- ведение в действие природоохранных ограничений;
- установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в таблице ниже:

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1		1		1	1	1	1	1	1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск											
Природно-климатические факторы	статичный	1									
Ускоренный износ объекта	статичный	1			1						
Задержка платежей за аренду	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный										
Криминогенные факторы	динамичный				1						
Финансовые проверки	динамичный		1								
Уменьшение ОДУ	динамичный										
Количество наблюдений		4	2	1	2	1	1	1	1	1	1
Взвешенный итог		4	4	3	8	5	6	7	8	9	10
Сумма		64									
Количество факторов		15									
Средневзвешенное значение балла		4,266666667									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		4,3									

Премия за инвестиционный менеджмент.

Чем более рискованны и сложны инвестиции (в отличие от вложения в ГКО-ОФЗ), тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы.



Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует, как правило, немалых управленческих усилий.

Надбавка за инвестиционный менеджмент находится в диапазоне от 0% до 5%. Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (например, выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости, ведение налоговой отчетности и т.п.), поэтому эти усилия инвестора должны быть компенсированы путем включения надбавки за инвестиционный менеджмент.

Одним из основополагающих показателей на рынке недвижимости является премия за инвестиционный менеджмент. Премия за инвестиционный менеджмент отражает тот факт, что более рискованные и сложные инвестиции требуют более компетентного управления. Надбавка за необходимость управления была принята на основании процентных ставок за управление капиталом, взимаемых наиболее надежными Управляющими компаниями по представленным в доверительное управление средствам, инвестируемым в недвижимость через закрытые паевые инвестиционные фонды.

Расчет надбавки за инвестиционный менеджмент

Управляющая компания	Название фонда	Тип.Объект инвестирования	Вознаграждение, %
ЗАО «Управляющая компания Мономах» Новосибирск, пр.-т Ак. Лаврентьева, д. 2/2 тел. 8 800 1008108	«Достойная старость»	Закрытый	5
		Недвижимость	
		Строительный	
ЗАО «Управляющая компания ТРАНСФИНГРУП» Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, тел. ++7495772-97-42	«ТрансФинГрупп-Логистический»	Закрытый	5
		Недвижимость	
		Смешанный	
ЗАО «Управляющая компания ВИТУС» Пермь, ул. Ленина, 50, тел. +7 342218-40-03	«ВИТУС-Фонд недвижимости»	Закрытый	2
		Недвижимость	
		Смешанный	
ЗАО «Управляющая компания «Ермак» г. Пермь, ул. Коммунистическая, 53, тел. +73422120044	«Стратегия»	Закрытый	2
		Недвижимость	
		Строительный	
ЗАО «Управляющая компания «Ермак» г. Пермь, ул. Коммунистическая, 53, тел. +7 (342) 212-00-44	«Земля Прикамья»	Закрытый	3
		Недвижимость	
		Земельный	
ООО «УНИВЕР Менеджмент» г. Москва, Б. Савинский пер., 10, стр. 2а, тел.+7(495)792-55-50	«Паевой фонд недвижимости»	Закрытый	3
		Недвижимость	
		Земельный	
ЗАО «Управляющая компания Финнам Менеджмент» Москва, ул. Мясницкая, 26, +7495796-93-88	оэфф - капитальные вложения	Закрытый	2
		Недвижимость	
		Земельный	
ЗАО «Управляющая компания НМ-Траст» ул. Верхняя Радищевская, дм	«ЗемСтрой»	Закрытый	3
		Недвижимость	



1/2, стр. 1 тел. +7495792-38-23		Строительный	
ООО «Северо-западная управляющая компания» г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д. 41, тел. +7812702-67-87	«Северо-западный фонд недвижимости»	Закрытый	3
		Недвижимость	
		рентный	
ООО «Управляющая компания НФГ Эссет Менеджмент» Москва, тел. +7495589-2474	«НФГ фонд недвижимости Первый»	Закрытый	2
		Недвижимость	
		Строительный	
ООО «Управляющая компания НФГ Эссет Менеджмент» Москва, тел. +7495589-2474	«НФГ фонд недвижимости Второй»	Закрытый	3
		Недвижимость	
		Строительный	
Вознаграждение управляющей компании, среднее значение			3,00%

Таблица расчета ставки дисконтирования

Риски	Премия
	(%)
Безрисковая ставка	8,28%
Премия за риск	4,30%
Премия за инвестиционный менеджмент	3,00%
Премия за низкую ликвидность	4,14%
Ставка дисконтирования	19,72%

Расчет ставки капитализации.

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется *общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода*. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки. В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

Норма возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует несколько методов расчета нормы возврата капитала. В данной оценке используется метод Хоскольда. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1 + R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

R – ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок экономической жизни, принимается равным 15 лет.



Предполагается, что инвестор ежегодно откладывает часть своего дохода, чтобы по истечении срока экономической жизни объекта оценки возместить сумму начальных инвестиций. Данные средства накапливаются постепенно и будут востребованы только по окончании срока экономической жизни объекта оценки.

СОЭЖ- срок оставшейся экономической жизни; НС - нормативный срок эксплуатации здания (100 лет); Текущая дата - 2016 год; Год постройки – 1965.

СОЭЖ = НС - (Текущая дата - Год постройки). СОЭЖ = 100-(2018-1965)=47 лет.

Отсюда норма возврата капитала составит: $1/47=0,02128$.

Таблица расчета ставки

Риски	Премия
	(%)
Безрисковая ставка	8,28%
Премия за риск	4,30%
Премия за инвестиционный менеджмент	3,00%
Премия за низкую ликвидность	4,14%
Норма возврата капитала	0,02%
Ставка капитализации	19,74%

При расчёте величины прибыли предпринимателя рассматривалась норма требуемой доходности на инвестированные средства в строительство и получение точной копии оцениваемого объекта с учетом графика вложения средств. При ставке дисконта 19,72 % расчет прибыли предпринимателя и полной восстановительной стоимости см. ниже.

Таблица расчета прибыли предпринимателя и полной восстановительной стоимости

ВС существующего, руб.	13 365 254								
Срок строительства, кварталов	8								
Ставка дисконта годовая	19,72%								
Ставка дисконта квартальная	4,93%								
Кварталы	1	2	3	4	5	6	7	8	ИТОГО
Капитальные вложения, %	5%	10%	15%	20%	20%	15%	10%	5%	100%
Капитальные вложения, руб.	668 263	1 336 525	2 004 788	2 673 051	2 673 051	2 004 788	1 336 525	668 263	13 365 254
Фактор аккумуляции	1,470	1,401	1,335	1,272	1,212	1,155	1,101	1,049	
Аккумулятивная сумма, руб.	982 075	1 871 867	2 675 879	3 400 209	3 240 454	2 316 154	1 471 555	701 208	16 659 401
Итого прибыль предпринимателя, руб.		3 294 147							
Итого прибыль предпринимателя, %		24,65%							



Срок строительства определен на основании «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» СНИП 1.04.03*85.

Пояснения к вычислениям прибыли предпринимателя и полной стоимости воспроизводства:

Фактор аккумулирования единицы за период позволяет ответить на вопрос о том: какой по истечению всего срока будет стоить серия сумм депонированных каждого из интервалов (<http://refdb.ru/look/2096376-p11.html> - Основные понятия и определения экономики недвижимости).

Фактор аккумулирования определен по формуле: $(1+Ст. кв.)^{(9-Кв)}$, где:

Ст.кв. – квартальная ставка дисконта;

9 – число кварталов (конкретно для этого расчета), принятых в расчете на единицу больше;

Кв – порядковое число квартала.

Таким образом, фактор аккумулирования для первого квартала будет равен: $(1+4,93\%)^{(9-1)}= 1,470$

Определение величины накопленного износа

Износ – это потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический износ, функциональное экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Физический износ и функциональное устаревание определяются состоянием самого объекта, *внешнее устаревание* – воздействием окружающей среды.

Соответственно *физический износ и функциональное устаревание* подразделяются на устранимый и неустранимый виды, *внешнее устаревание* всегда носит неустранимый характер.

Основными методами определения физического износа являются.

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбиения.

Исходя из анализа достоинств и недостатков каждого из методов, оценщик для определения физического износа применил метод разбиения.

Метод разбиения. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:



- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);
- неустранимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбиения на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Метод разбиения состоит в последовательной оценке всех видов износа и устареваний, включая:

- Устранимый физический износ
- Неустранимый физический износ
- Устранимое функциональное устаревание
- Неустранимое функциональное устаревание
- Экономическое (внешнее) устаревание

Стоимость нового строительства объекта с разбивкой по конструктивным элементам

№ п/п	Наименование элемента	Уд. Вес конструктивных элементов	Стоимость, руб.
1	Фундаменты	6	999564
2	Стены	13,5	2249019
3	Перегородки	13,5	2249019
4	Перекрытия	6	999564
5	Кровля	3	499782
6	Полы	8	1332752
7	Окна	5,5	916267
8	Двери, ворота	5,5	916267
9	Отделка	18	2998692
10	Эл.снабжение	6,5	1082861
11	ОВ,ВК	6,5	1082861
12	Прочие	8	1332752
ВСЕГО		100	16659401

Основание: УПВС № 28.

Определение устранимого физического износа (величины затрат по капитальному ремонту объекта оценки)

Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Расчет устранимого физического износа (отложенный ремонт) выполнен с использованием «Методики оценки физического износа здания, утвержденного Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404», в соответствии с которым стоимость капитального ремонта зависит от износа элемента и восстановительной стоимости элемента:



Физический износ по ВСН, %	Примерная стоимость ремонта, % от ВС
0%	0%
20%	11%
21%	12%
40%	36%
41%	38%
60%	90%
61%	93%
80%	120%

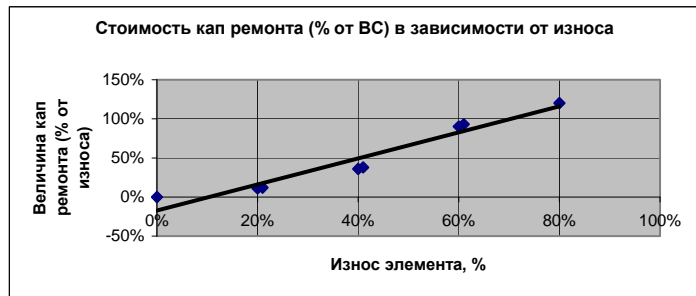


Таблица расчета стоимости капитального ремонта (физический устранимый износ)

Наименование конструкции	Уд. Вес конструкции в общей восст. Стоимости	Износ, % (по ВСН 53-86 (р))	Процент износа к строению, гр.2 x гр.5	Полная стоимость воспроизводства (руб.)	Физический устранимый износ (отложенный ремонт), руб.
1	2	3	4	5	6
Фундаменты	0,06	30	1,8	999564	299869
Стены	0,135	30	4,05	2249019	674706
Перегородки	0,135	30	4,05	2249019	674706
Перекрытия	0,06	30	1,8	999564	299869
Кровля	0,03	30	0,9	499782	149935
Полы	0,08	30	2,4	1332752	399826
Окна	0,055	30	1,65	916267	274880
Двери	0,055	30	1,65	916267	274880
Отделка	0,18	30	5,4	2998692	899608
Электроснабжение	0,065	30	1,95	1082861	324858
Вентиляция, отопление, водопровод, канализация	0,065	30	1,95	1082861	324858
Прочие	0,08	40	3,2	1332752	533101
ИТОГО	1		30,8	16659401	5131096

Основание:

1. УПВС № 28.
2. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (утв. Постановлением Госстроя СССР от 08 сентября 1964 г. № 147);
3. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Москомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312)

Определение неустраняемого физического износа.

Неустраняемый физический износ – это износ, устранение которого технически невозможно или затраты на устранение которого превосходят добавленную стоимость здания. Практически это определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как степень истощения элементами объекта своих эксплуатационных свойств.

Неустраняемый физический износ рассчитывают отдельно для короткоживущих элементов здания и долгоживущих элементов здания в связи с тем, что:

- «Короткоживущие элементы» - элементы, имеют меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).
- «Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).



Поскольку срок экономической жизни относится к объекту в целом и, следовательно, применим к долгоживущим и не применим к короткоживущим элементам. Срок физической жизни последних гораздо меньше срока экономической жизни объекта и принимается равным нормативному сроку службы короткоживущих элементов.

Неустраняемый физический износ компонентов с коротким сроком жизни – это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяющиеся разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа (затраты на отложенный ремонт), умноженной на соотношение фактического возраста элемента возраста и срока физической жизни этих элементов.

Нормативные сроки службы здания и его отдельных элементов определены на основании:

1. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (утв. Постановлением Госстроя СССР от 08 сентября 1964 г. № 147);
3. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Москомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312)

Неустраняемый физический износ – это износ элементов, остающихся в здании, и связан он, прежде всего, с возрастом этих элементов.

Оценка неустраняемого физического износа короткоживущих элементов произведена по формуле:

$$НФИ_{кжэ} = (Всэл - \Sigma УФИ_{эл}) \times Фвэл / Фжэл,$$

где Всэл – стоимость воспроизводства элемента на дату оценки;

УФИ_{эл} – устранимый физический износ элемента;

Фвэл – фактический возраст элемента; Фжэл – срок физической жизни элемента (нормативный срок эксплуатации).

Таблица расчета неустраняемого физического износа короткоживущих элементов

№ п/п	Конструкция элемента	Восстановит. Стоимость	Факт. срок эксплуатации, лет	Норматив. Срок эксплуатации, лет	Коэффициент износа (4/5)	Износ (3*6)
1	Перегородки	2249019	53	75	0,71	1596804
2	Кровля	499782	8	12	0,66	329856
3	Полы	1332752	22	40	0,55	733014
4	Окна	916267	22	50	0,44	403158
5	Ворота	916267	22	50	0,44	403158
6	Отделка	2998692	20	30	0,67	2009124
7	Эл.снабжение	1082861	20	30	0,67	725517
8	Отопление, вентиляция	1082861	20	30	0,67	725517
	ИТОГО	11078502				6926146

- Нормативные сроки службы зданий и их отдельных элементов определены на основании Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312). Приложение № 2 и .3

Оценка неустраняемого физического износа долгоживущих элементов

Неустраняемый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустра-



нимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Расчет произведен по формуле:

$$\text{НФИДж} = [\text{ВСзд} - (\text{Уфзд} + \sum \text{ОВСкжэ})] \times \text{ФВзд} / \text{ФЖзд},$$

Где ВСзд – восстановительная стоимость здания;

Уфзд – устранимый износ здания;

ОВСкжэ – остаточная стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом;

ФВзд – физический возраст здания;

ФЖзд – срок физической жизни здания.

Таблица расчета неустрашимого физического износа долгоживущих элементов

№ п/п	Стоимость нового строительства, руб.	16659401
1	Минус устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	5131096
2	Минус стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	11078502
3	Итого, стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	449804
4	Фактический возраст зданий, лет	53
5	Нормативный срок эксплуатации, лет	100
6	Коэффициент к определению износа (п.5 : п.6)	0,53
7	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб. (п.4 * п.7)	238396

- Нормативные сроки службы зданий и их отдельных элементов определены на основании Ведомственных строительных нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312). Приложение № 2 и .3

Сводная таблица расчета общего физического износа объекта оценки

Наименование объекта	Фактический возраст здания, лет	Нормативный срок эксплуатации, лет	Полная восстановительная стоимость, руб.	Восстановительная стоимость короткоживущих элементов в неустрашимом физическом износе, руб.	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов, руб.	Восстановительная стоимость долгоживущих элементов в неустрашимом физическом износе, руб.	коэффициент к определению износа долгоживущих элементов	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	Общий физический износ, руб.
Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт.	53	100	16659401	11078502	6926146	449804	0,53	238396	5131096	12295638

Расчет функционального устаревания

№ п/п	Наименование затрат	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость ед.изм., руб.(цены 2018 г.)	Итого, руб.
1	стоимость замены конструкций и инженерного оборудования вследствие их морального устаревания + затраты на сейсмоусиление здания	м3	135	22850	3084750

Основание: Расчет произведен на основании фактически сложившихся данных, обобщенных в «Показателях сметной стоимости СМР на единицы объемов объектов и видов работ, объект № 1561, арх. 9588, Камчатгипропробром, г. Петропавловск-Камчатский».



Таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки, определенная затратным подходом

Наименование объектов	Полная стоимость воспроизводства (руб.)	Физический износ, руб.	Функциональное устаревание (руб.)	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт. Кадастровый номер 41:02:0010108:6507.	16659401	12295638	3084750	1279014

Вывод: рыночная стоимость объектов оценки, определенная затратным подходом, по состоянию на дату проведения оценки составляет 1 279 014 руб. (без учета НДС).

10.5. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход оценки основывается на определении текущей стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесет использование объекта оценки в коммерческих целях и возможная дальнейшая продажа собственности, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчете ставкам доходности. Преимущества этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет

При всей предпочтительности доходного подхода к оценке имущества следует помнить о естественных ограничениях на его применение. Доходный подход обоснован тогда, когда, во-первых, можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество, во-вторых, эта хозяйственная единица имеет некоторую историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправной точки).

Доходный подход при оценке объектов недвижимости опирается на два метода:

- капитализации доходов;
- дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

Различаются эти методы лишь способом преобразования. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Фундаментальный принцип оценки основывается на утверждении о том, что стоимость предприятия равна ожидаемым будущим доходам, которые будут получены владельцем предприятия, дисконтированным с учетом рыночной стоимости капитала. В то же время, в случае с предприятием, деятельность которого регулируется государством, право



государства устанавливать цены/тарифы и условия деятельности такого предприятия фактически предоставляет государству возможность контролировать стоимость предприятия.

В этом случае способность определить рыночную стоимость предприятия в значительной степени зависит от возможности спрогнозировать, основываясь на анализе имеющейся информации, уровень регулируемых тарифов, с учетом тенденции снижения коэффициентов, степени регулирования и введения механизма конкуренции. Таким образом, будущие воздействия регулирующего органа могут стать определяющим фактором при расчете будущего потока денежных средств и чистой приведенной стоимости»²

В данной работе оценщик принял решение об использовании метода прямой капитализации.

Метод прямой капитализации.

Процедура расчетов имеет следующую последовательность:

1. Определить ожидаемый доход от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определить возможные потери от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД);
3. Определить все расходы и вычесть их из эффективного валового дохода (ЭВД) для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧОД);
4. Определить ставку капитализации;
5. Рассчитать текущую стоимость объекта.

Определение чистого операционного дохода.

Расчет прогнозируемого ЧОДа для объектов недвижимости для целей оценки выполняются в виде составления реконструированного отчета о доходах.

Потенциальный валовый доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов.

В данном случае, в качестве потенциального дохода рассматриваются денежные поступления от сдачи в аренду производственных площадей.

Ниже представлен краткий обзор наших прогнозов доходов, расходов, анализ коэффициентов капитализации, а также других предположений.

Определение ожидаемого дохода.

○ *Определение ставки арендной платы.*

В данной работе оценщик счёл возможным использовать сравнительный подход при определении ставки арендной платы за пользование объектом оценки.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип спроса и предложения - существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения;

² «Делойт и Туш» «Методологию и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России. 2005г.



- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок купли-продажи или аренды с объектами, подобными объекту оценки по набору ценообразующих факторов.

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

Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщикам сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта.

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода применяется метод **прямого сравнительного анализа продаж** (метод прямого сравнения). Он базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимого имущества, сходным с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемые объекты. Скорректированная цена дает возможность оценщикам сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемых объектов.

При использовании данного подхода необходимо:

- изучить рынок и предложения на продажу объектов наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- собрать и проверить информацию по каждому отобранному объекту о цене продажи и покупке, оплате сделки, физических и функциональных характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- сравнить оцениваемый объект с отобранными аналогами по всем параметрам;
- откорректировать данные в соответствии с имеющимися различиями;
- согласовать откорректированные цены сопоставимых объектов;
- получить стоимость оцениваемого объекта.

На этапе сбора информации Оценщикам не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщики справедливо сделали вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным це-



нам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

В качестве единицы сравнения выбирается стоимость 1 кв.м. общей площади.

Согласно положения п.22е ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В рамках анализа рынка для целей настоящего отчета проанализированы указанные элементы сравнения и были выявлены основные ценообразующие факторы, существенно влияющие на стоимость объекта оценки.

Факторы, указанные выше, но не вошедшие в данный перечень, не оказывают существенного влияния на стоимость и не включаются в расчет.

Расчет стоимости единицы сравнения производился с учетом основных ценообразующих факторов, по которым объект оценки и объекты аналоги имеют различия:

Низкокласные офисно-торговые помещения:

- Адрес (местоположение)
- Общая площадь передаваемых в аренду помещений
- Расположение относительно красной линии
- Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)
- Наличие отдельного входа
- Этаж
- Физическое состояние здания
- Состояние отделки
- Материал стен
- Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

При проведении корректировок были использованы корректирующие коэффициенты, приведенные в Справочнике оценщика недвижимости том 2 - Нижний Новгород, 2016, которые соответствуют ситуации сложившейся на рынке аренды объектов недвижимости Камчатского края.

Обоснования для применения корректирующих коэффициентов в расчёте рыночной стоимости объекта оценки располагаются в нижеследующих таблицах.

**Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на величину стоимости арендной ставки**

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,30
Расположение относительно красной линии	0,08
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
Наличие отдельного входа	0,05
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
Физическое состояние здания	0,06
Состояние отделки	0,05
Материал стен	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке.

Наименование коэффициента	Значение
Материал стен	
Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86 стр. 149. табл. 42 доверит. среднее
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76 то же самое
Физическое состояние объекта	
Отношение удельной ставки аренды объекта в хорошем (новом) состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23 стр. 174 табл. 52 Удовл к хорошему 0,81 табл. 54 Матрицы
Отношение удельной ставки аренды объекта требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73 то же
Наличие отдельного входа	
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,85 стр. 157 табл. 1. (на вкладке к Справочнику)
Этаж расположения	
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72 стр. 163 табл. 48
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,82 то же
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86 то же
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93 стр. 145 табл. 40 доверит
Расположение относительно красной линии	
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79 стр. 109 табл. 25 доверит.
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории).	
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной ставке аренды такого же объекта со свободным доступом	0,77 стр. 118 табл. 29 доверит
Состояние отделки	
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78 стр. 183 табл. 56
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86 то же
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии, к ставке такого же объекта с хорошей отделкой (улучшенной)	0,82 стр. 185. Матрицы

Корректирующие коэффициенты на площадь (фактор масштаба) объекта аренды

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21



	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2016 под ред. Лейфера. Матрицы. Стр. 132 табл. 39

Корректировка на местоположение.

Местоположение объекта аренды является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Район города	Тип территориальной зоны
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Основными факторами, влияющими на стоимость 1 м² нежилых помещений (офисного назначения) являются:

1) Местоположение.

Для составления таблицы ранжирования по местоположению торгово-офисных объектов, оценщики по состоянию на 2015 года - 2016 года на основании информации предоставленной риэлтерскими агентствами, а также анализа частных объявлений сделали выборку по стоимости объектов недвижимости г. Петропавловска-Камчатского, г. Елизово и Елизовского района, г. Вилючинска. На основании сводных данных были выделены 6 групп ранжирования. Далее районы города, лежащие в одном ценовом диапазоне, распределены в соответствующие строки ранжирования, при этом крайние (максимальные и минимальные) значения, выбывавшиеся из одного ценового диапазона, в анализе не участвовали.

Недвижимость, расположенная в отдаленных населенных пунктах края существенно отличается по своей стоимости от объектов недвижимости, расположенных в крупных населенных пунктах.

Анализ показывает, что изменение стоимости земельных участков, коррелирует с изменением стоимости объектов недвижимости.

Анализ проводился исходя из стоимости за 1 м. кв.

В результате исследования были выведены следующие ценовые районы:

Ранжирование стоимости нежилых помещений в различных районах города и края

Местоположение в г. Петропавловск-Камчатский, Камчатский край
Рябиковская, ЖБФ, 12 магазин
Сероглазка, 11 км. (спуск на Авачу), Моховая, СРВ, Восточное шоссе, 75 участок, Океанская, Госпиталь, 12-23 км Елизовской трассы
4 км, Садовая, ДОФ, 10 км, база 8-9 км, Центр города, г. Вилючинск, Половинка (Елизово), 5 стройка (Елизово), 30 км, 26-29 км Елизовской трассы, м-н Аэропорт, электрон
г. Елизово (центр города), Новый рынок, Коммунпроект
Северо-Восток, Центр города, Горизонт, 8-9 км, 4-5 км,
Силуэт, АЗС, Топоркова, 6 км, КП

**Корректировка на местоположение для низкокласных офисно-торговых и сходных типов объектов, расположенных в различных населенных пунктах края**

№ пп	Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение
Удельная цена		
1	Областной центр	1,00-1,00
2	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74-0,78
3	Райцентры с развитой промышленностью	0,67-0,71
4	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,53-0,57
5	Прочие населенные пункты	0,42-0,46
Удельная арендная ставка		
1	Областной центр	1,00-1,00
2	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74-0,77
3	Райцентры с развитой промышленностью	0,68-0,71
4	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,53-0,57
5	Прочие населенные пункты	0,41-0,46

(Лейфер-2016 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 58-59, табл. 12 доверительный интервал; табл. 13 – расширенный интервал.

Значения корректировок, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов.

№ пп	Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов и сходные типы объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение
Удельная цена		
1	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00-1,00
2	Центры административных районов города	0,87-0,88
3	Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78-0,79
4	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71-0,73
5	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60-0,62
6	Районы крупных автомагистралей города	0,73-0,75
Удельная арендная ставка		
1	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00-1,00
2	Центры административных районов города	0,86-0,88
3	Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77-0,79
4	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71-0,73
5	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59-0,62
6	Районы крупных автомагистралей города	0,73-0,75

(Лейфер-2016 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 90-91, табл. 21 доверительный интервал; табл. 22 – расширенный интервал.

В случае если объект аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, то итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения.

Скидка на торг принята в размере 8,4% . Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, стр. 313, табл. 90. Неактивный рынок, Среднее. Доверительный.

Расчёт рыночной стоимости ставки арендной платы сравнительным подходом.

Выбор объектов-аналогов при расчёте рыночной стоимости ставки арендной платы за пользование нежилым помещением общей площадью 158,1 кв. м, расположенного на 1 этаже многоквартирного жилого дома.



В качестве единицы сравнения выбирается величина арендной ставки 1 кв.м. общей площади объектов аренды.

<https://www.domofond.ru/arenda-kommercheskay-nedvizhimost-vilyuchinsk-c4?RentalRate=Month&BusinessTypes=Office%2CCommercialPremises> (общая)

1.

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vilyuchinsk-258649413>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vilyuchinsk-258649413

Яндекс адрес подтвержден
в каталоге: 200049413

45 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
Без комиссии
Без залога
Камчатский край, Вилучинск, улица Мира, 9, Вилучинск, Камчатский край
Вилучинск

Связаться с владельцем 8 900 441-19-98

Коммерческая недвижимость, 57 м²

Сдам Помещения свободного назначения под любой вид деятельности, отдельный вход, пожарная сигнализация! Также возможна Продажа!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 45 000 РУБ.	Тип объекта: Другое
Цена за м ² : 789 РУБ.	Площадь: 57 м ²
Цена за кв. метр в год: 9 474 РУБ.	Дата обновления объявления: 08/10/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 08/10/2018
Залог: нет	Номер в каталоге: 258649413
Тип: Коммерческая недвижимость	

Информация о доме

Год постройки: 1962	Класс энергетической эффективности: D
Тип: Многоквартирный дом	Перекрытия: Железобетонные
Признан аварийным: нет	Стены: Блочные
Макс. этажность: 4	Мусоропровод: нет
Мин. этажность: 1	Отопление: Центральное
Количество подъездов: 3	Газ.плита: нет

Расположение

Камчатский край, Вилучинск, улица Мира, 9, Вилучинск, Камчатский край

● Это предложение ● Похожие предложения

2.

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vilyuchinsk-258769411>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vilyuchinsk-258769411

Яндекс адрес подтвержден
в каталоге: 200109411

50 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
Без комиссии
Вилучинск, Камчатский край, Кронштадтская улица, Вилучинск, Камчатский край
Вилучинск



Связаться с владельцем

8 909 834-75-14

Коммерческая недвижимость, 90 м²

Нежилое помещение под любой вид деятельности, ремонт, свет, вода, кондиционер, пожарная сигнализация, три входа

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Цена: 50 000 РУБ.

Цена за м²: 556 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 6 667 РУБ.

Комиссия: нет

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Другое

Площадь: 90 м²

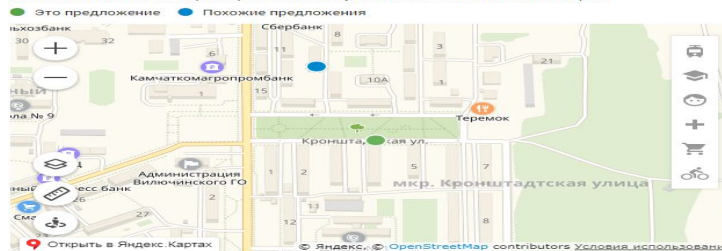
Дата обновления объявления: 11/10/2018

Дата публикации объявления: 11/10/2018

Номер в каталоге: 258769411

Расположение

Вилючинск, Камчатский край, Кронштадтская улица, Вилючинск, Камчатский край



3.

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vilyuchinsk-158606976>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vilyuchinsk-158606976
Яндекс адрес подтвержден
каталог: 158606976

25 000 РУБ.

Без комиссии

Офис в аренду

ул. Победы д.2 - 105, Вилючинск, Камчатский край
Вилючинск

Связаться с владельцем

8 415 222-65-31

Офис, 62 м²

Квартира на первом этаже, можно под офис, частично требуется косметический ремонт. Дополнительно оплачивается электричество и вода по счетчику. Рядом автобусная остановка.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Цена: 25 000 РУБ.

Цена за м²: 403 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 4 839 РУБ.

Комиссия: нет

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Площадь: 62 м²

Дата обновления объявления: 08/10/2018

Дата публикации объявления: 11/05/2016

Номер в каталоге: 158606976

Таблица основных данных по объектам - аналогам

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес (местоположение)	г. Вилючинск, ул. Мира, 9	г. Вилючинск, ул. Кронштадтская	г. Вилючинск, ул. Победы, 2-105
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vilyuchinsk-258649413	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vilyuchinsk-258769411	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vilyuchinsk-158606976



Цена предложения	45 000,00	50 000,00	25 000,00
Площадь объекта недвижимости, кв.м.	57,00	90,00	62,00
Стоимость аренды 1 кв. м. объекта недвижимости, руб.	789,47	555,56	403,23
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	доступ не ограничен	доступ не ограничен	доступ не ограничен
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Этаж	1	1	1
Физическое состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Состояние отделки	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка
Материал стен	блочные	блочные	блочные
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения

Таблица расчёта рыночной стоимости савки арендной платы за пользование объектом оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения за объект, руб./мес.		45 000,00	50 000,00	25 000,00
Площадь объекта	158,1	57,00	90,00	62,00
Цена предложения за 1 кв.м площади объекта, руб./мес.		789,47	555,56	403,23
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная стоимость		723,16	508,89	369,35
Дата предложения	11.10.2018	08.10.2018	11.10.2018	08.10.2018
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		723,16	508,89	369,35
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		723,16	508,89	369,35
Вид передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		723,16	508,89	369,35
Местоположение	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
Коэффициент корректировки	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		723,16	508,89	369,35
Расположение относительно "красной линии"	КЛ	КЛ	КЛ	КЛ
Коэффициент корректировки	0,87	0,87	0,87	0,79
Корректировка		1,00	1,00	1,10
Скорректированная стоимость		723,16	508,89	406,76
Общая площадь	158,10	57,00	90,00	62,00
Коэффициент корректировки				
Корректировка		0,94	1,00	0,94
Скорректированная стоимость		679,77	508,89	382,35
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		679,77	508,89	382,35
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		679,77	508,89	382,35
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Коэффициент корректировки	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		679,77	508,89	382,35
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1	1	1	1
Коэффициент корректировки	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		679,77	508,89	382,35



Отдельный вход				
Коэффициент корректировки	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		679,77	508,89	382,35
Материал стен	блочные	блочные	блочные	блочные
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		679,77	508,89	382,35
Скорректированная стоимость за 1 кв.м/руб.	523,67			

В результате проведённого расчёта ставка арендной платы принимается в размере 523,67 руб. за 1 кв.м арендуемой площади.

- **Определение поправок на возможную недозагрузку и потерь при сборе арендной платы.**

Помещения будут иметь в данном месте 100% загрузку, так как будут сдаваться в аренду одному арендатору, в силу законодательной специфики объектов недвижимости.

Неуплата в данном случае связана не с тем, что арендатор не заплатит за аренду, а с задержкой какого-либо ежемесячного платежа из-за праздничных дней. В данном отчёте процент недозагрузки принят в размере 12,3%.

(Основание: Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. , 2016 г., т. 2, стр. 215 таб. 68, Среднее значение равно 12,3% для офисно-торговых объектов свободного назначения)

- **Величина операционных расходов определена** на основании данных, взятых по Справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. , 2016 г., т. 2, стр. 229 таб. 71, и составляет для офисно-торговых помещений 17,9%.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

(Основание: Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. , 2016 г., т. 2, стр. 229 таб. 71 Среднее значение равно 17,9% для офисно-торговых объектов свободного назначения).

Чистый операционный доход рассчитан как разница действительного дохода и операционных расходов.

- **Определение ставки капитализации**

Полагаем, что наиболее реальная ставка капитализации является ставка на уровне 19,74% (расчёт см. раздел 10.4 при определении прибыли предпринимателя).

Потенциальный валовой доход предполагает, что все единицы объекта арендованы на целый год.

Действительный валовой доход рассчитывается путем вычета потерь от недоиспользования и прибавления прочих видов доходов.

Чистый операционный доход показывает величину реально полученного дохода за вычетом текущих операционных расходов, до учета финансовых потерь.

Коэффициент капитализации – ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости

NOI – чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости;

PGI – потенциальный валовой доход;

И – текущие эксплуатационные расходы

V – стоимость продажи объекта недвижимости;



R – ставка (коэффициент) капитализации.

В этих обозначениях чистый операционный доход

$$NOI = PGI - И$$

$$V = I/R$$

где V – текущая стоимость

I – периодический доход

R – коэффициент капитализации.

○ *Резерв на замещение*

Резерв на замещение составляет 30% от балансовой стоимости объекта оценки, продисконтированных по фактору фонда возмещения, что составляет 355343 руб.

Таблица расчёта рыночной стоимости доходным подходом

Площадь сдаваемая в аренду, кв.м	158
Ежемесячная ставка, руб.	524
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВЫЙ ДОХОД	993507
недозагрузка (5%)	122201
Эффективный валовый доход, руб.	871305
Текущие операционные расходы, руб.	155964
Резерв на замещение, руб.	355343
Чистый операционный доход, руб.	359999
Ставка капитализации	0,1974
Стоимость объекта, руб.	1823583

На основании вышеизложенного, рыночная стоимость объекта оценки, определенная Доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки составляет 1 823 583 руб.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому подходу.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достаточности информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В связи с тем, что от заказчика была получена вся необходимая техническая, а из сети Интернет – ценовая информация для производства вычислений стоимости объекта, то какая либо другая дополнительная информация не может привести к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

*Анализ достоверности информации*

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Для подтверждения достоверности информации, Оценщиком приведена вся информация, используемая в отчете и ссылки на источники этой информации, а также, по возможности, и принтскрины самих источников в приложениях.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта. Ниже приведены результаты этих расчетов.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт.	1 279 014	1 823 583	не применялся

Таблица согласования результатов

	Показатель	Затратный подход		Сравнительный		Доходный подход	
1	Полнота информации	10	из 10	0	из 10	10	из 10
2	Достоверность информации	10	из 10	0	из 10	10	из 10
3	Допущения, принятые в расчетах	8	из 10	0	из 10	8	из 10
4	Способность учета конъюнктуры рынка	5	из 10	0	из 10	7	из 10
5	Способность учета доходности объекта	5	из 10	0	из 10	10	из 10
5	Способность прогноза во времени	7	из 10	0	из 10	8	из 10
7	Способность учета конструктивных особенностей	10	из 10	0	из 10	7	из 10
Итого в баллах		55		0		60	
Весовой коэффициент		47,83%		0,00%		52,17%	
	Полученная стоимость, руб.	1 279 014		0		1 823 583	
	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, руб.	1 563 137					

В соответствии с Заданием на оценку и руководствуясь п. V ст. 26 ФСО-1 (утв. Минэкономразвития Приказом № 297 от 20.05.2015 г.) и ст. 30 ФСО-7 (утв. Минэкономразвития Приказом № 611 от 25.09.2014 г.) в данном отчете от оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.



12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества - Нежилое помещение общей площадью 158,1 кв.м поз. 47-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт. жилого дома, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47, с учетом допущений и ограничивающих условий по состоянию на 11 октября 2018 г. составляет (без учета НДС):

1 563 137

(один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи сто тридцать семь) руб.

Оценщик

Биленко И. В.



13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский Кодекс РФ, части 1 и 2, НОРМА - ИНФРА М, Москва, 1999 г.;
2. Земельный кодекс РФ (от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ);
3. А. Д. Власова «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации № 1(40), 2005 г.
4. Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Министерство имущественных отношений Российской Федерации. Распоряжение от 06 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
6. В. М. Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Дело, Москва, 1998 г.;
7. Камчатский Статистический Ежегодник, Госкомстат России, Камчатстат, 2014 г.;
8. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995 г.;
9. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. Пер. с англ. М., 1994 г.;
10. Ш. Прагт. Оценка бизнеса. Второе изд. Пер. с англ.;
11. В. Мягков, Е. Платонова. Экономика недвижимости. Толковый словарь. С.-Петербург, 1993 г.;
12. В. Мягков, Е. Платонова. Толковый словарь терминов из области экономики недвижимости. В кн.: Рынки недвижимости и развитие городов: российская реформа и международная практика. С.-Петербург, 1994 г.;
13. А. Черняк. Оценка городской недвижимости. М., 1996 г.;
14. С. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб., изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.;
15. С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. – СПб., изд-во «Питер», 2001 г.;
16. В.Т. Александров «Ценообразование в строительстве», Питер, С.-П., М., Харьков, Минск, 2001 г.;
17. Л.М. Чистов «Экономика строительства», Питер, С.-П., М., Харьков, Минск, 2002 г.
18. В.С. Аханов «Справочник строителя», Феникс, Ростов-на-Дону, 2000 г.;
19. Ю. Ф. Думашев, С. Д. Химуниев Справочник по капитальному ремонту жилых и общественных зданий, М., Стройиздат, 1975 г.;
20. В.И. Травин Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий, Феникс, Ростов-на-Дону, 2002 г.;
21. Н.Е. Симионова Методы оценки и технической экспертизы недвижимости, Москва-Ростов-на-Дону, Издательский центр МарТ», 2006 г.;
22. Л. К. Русанов, Ю. В. Школьников Практика оценки недвижимости, М., 1997 г.;
23. Л. Н. Тэпман Оценка недвижимости, М., Юнити, 2004 г.;
24. Курс лекций Основы оценки недвижимости, М., Академия РОО, 1994 г.;
25. Н. В. Мирзоян оценка стоимости недвижимости, М., МФПА, 2005 г.;
26. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Министерство имущественных отношений Российской Федерации. Распоряжение от 06 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».



27. МДС 13-14.2000 «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (утв. постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279);
28. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
29. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (утв. постановлением Госстроя СССР от 08 сентября 1964 г. № 147);
30. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312)
31. Укрупненные показатели стоимости строительства на территории Камчатской области, Камчатгражданпроект, г. Петропавловск-Камчатский, 1986 г.;
32. Приложение № 1 к письму Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-Д «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей».
33. Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей».
34. Таблицы показателей по объектам проектирования, объект № 1561-84, арх. 13398, Камчатгипрорыбпром, г. Петропавловск-Камчатский, 1984 г.;
35. Показатели сметной стоимости СМР на единицы объемов объектов и видов работ, объект № 1561, арх. 9588, Камчатгипрорыбпром, г. Петропавловск-Камчатский, 1976 г.
36. Федеральная служба государственной статистики www.gks.ru
37. Центральный банк РФ www.cbr.ru
38. Министерство финансов РФ <http://www.minfin.ru>
39. СМИ – газеты «Тройка», «Срочно», «Вести», Камчатское время», «Лукоморье»



П Р И Л О Ж Е Н И Я

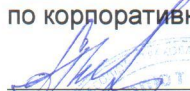
ПОЛИС № 028-073-002965/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 028-073-002965/18 от 12.10.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Консалтинг-Центр»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	683024, Россия, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Автомобилистов, 49/2-33.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С «14» октября 2018 г. по «13» октября 2019 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	<i>Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.</i>

СТРАХОВЩИК:
ООО "Абсолют Страхование"
 Заместитель директора
 по корпоративным продажам


 /Гульдедава А.А./
 (подпись) М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Консалтинг-Центр»
 Директор


 /Биленко И.В./
 (подпись) М.П.



ПОЛИС № 028-073-001769/18
страхования ответственности оценщика

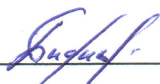
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 028-073-001769/18 от 06.02.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в ред. от 03.11.2016г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Биленко Илья Вячеславович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Автомобилистов, д. 49/2, кв. 33
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 07.02.2018 года по 06.02.2019 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщика
Страхователь:	Страховщик:

Биленко Илья Вячеславович
 Паспорт 3003 № 216968, выдан 2 ПО ПВС УВД г. П-Камчатского, 13.03.2003 года Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Автомобилистов 49/2, кв. 33

Отделение ООО «Абсолют Страхование» в г. П-Камчатский
 Россия, 683000, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Топоркова, 8/2, офис 3, телефон (4152) 423-432

Директор Отделения



Биленко И.В.



М.П.

Мельник Л.В.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012592-1

« 25 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Биленко Илье Вячеславовичу

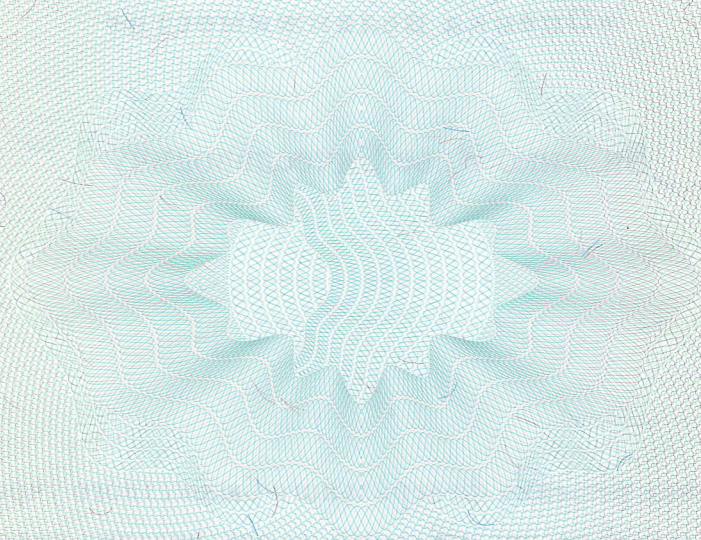
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » мая 20 18 г. № 67

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » мая 20 21 г.



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

№ № п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Прав. обеспечение оценки собственности	22	зачтено
2	Микро-и макроэкономика	22	зачтено
3	Бухгалтерский учет и аудит	22	зачтено
4	Экономический анализ	22	зачтено
5	Налоги и налогообложение	22	зачтено
6	Математические методы в оценке	21	зачтено
7	Финансирование инвестиций	10	зачтено
8	Основы оценки стоим. собственности	10	зачтено
9	Основы оценки стоим. недвижимости	74	отлично
10	Осн. оценки ст-ти машин, оборуд, тран. ср-в	53	зачтено
11	Осн. оценки ст-ти немат. активов, интеллектуальной собственности	53	зачтено
12	Осн. оценки стоим. предприятия (бизнеса)	71	отлично
13	Ценообразование в строительстве	20	зачтено
14	Практика оценки стоим. недвижимости	52	зачтено
15	Оценка стоимости земли	32	зачтено
16	Ценообразование в машино- и приборостр	24	зачтено
17	Практика оц. стоим. маш. оборуд, приборов	40	зачтено
18	Оценка стоимости транспорт. средств	40	зачтено
19	Интел. собст-ть, как особый объект оценки	16	зачтено
20	Ценообразование интеллект. собствен-ти	24	зачтено
21	Практика оценки стоим. нематер. активов	22	зачтено
22	Практика оценки стоим. интел. собств-ти в особых случаях	32	отлично
23	Оценка стоимости ценных бумаг	20	зачтено
24	Практика оценки стоимости предприятия	54	зачтено
25	Оценка стоимости финанс. институтов	32	отлично

Всего: 810



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 876724

Настоящий диплом выдан **Биленко**

Илье Вячеславовичу

в том, что он(а) с **01 апреля 2005 г.** по **18 ноября 2005 г.**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **НОУ «Московской**

финансово-промышленной

академии (МФПА)

по программе **профессиональной переподготовки**

«Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от **18 ноября 2005 г.**

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Биленко**

Ильи Вячеславовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**

стоимости предприятия (бизнеса)



Ректор (директор)

Город **Москва**.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



@sroarmo



@sroarmo



+SroarmoRus



NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Биленко Илья Вячеславович

ИНН 410116113900

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3238-18

ДАТА ВЫДАЧИ

19.09.2018

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 10.04.2007, регистрационный номер 33 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

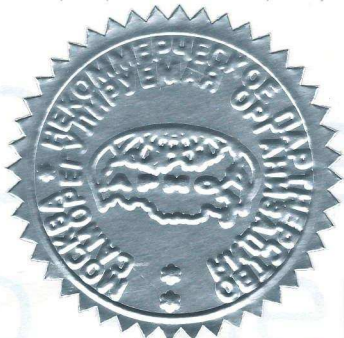
Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 012592-1 от 25.05.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 25.05.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

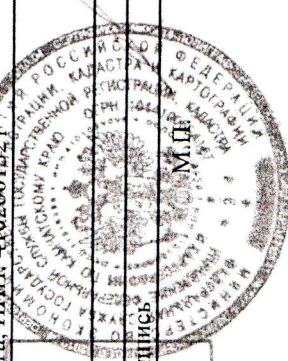


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1		Раздел 1		Лист 1	
Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
28 июня 2018г.					
Кадастровый номер: 41:02:0010108:6507					
Номер кадастрового квартала: 41:02:0010108					
Дата присвоения кадастрового номера: 25.07.2013					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 374					
Адрес: Камчатский край, г. Вилочинск, ул. Гусарова, д.47, поз.27-33; 36; 39-43; 80-82 1-го эт.					
Площадь, м2: 158.1					
Назначение: Нежилое помещение					
Наименование: Помещение					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1					
Вид жилого помещения: данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб: 274455.28					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 41:02:0010108:429					
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Особые отметки: данные отсутствуют					
Получатель выписки: Жилан Ярослав Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное Унитарное предприятие "Ремжилсервис" Вилочинского городского округа, ИНН: 4102001321					

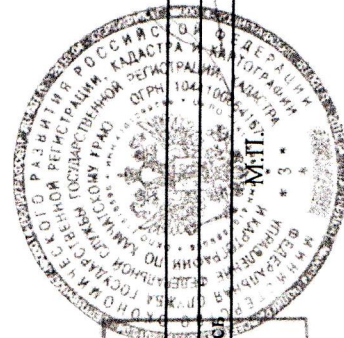
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		ПОДПИСЬ	
ЧЕРНЫХ И. Ф.		инициалы, фамилия	



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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
28 июня 2018г.	
Кадастровый номер: 41:02:0010108:6507	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное Унитарное предприятие "Ремжилсервис" Вилючинского городского округа, ИНН: 4102001321, ОГРН: 1024101223112
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное владение 41:02:0010108:6507-41/014/2018-1 28.06.2018 09:53:53
3	Документы-основания	3.1	Договор "О закреплении (передаче) муниципальной собственности на праве хозяйственного владения за муниципальным унитарным предприятием, № 55, Выдан 12.04.2005 Постановление, № 256, Выдан 11.04.2005
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Вилючинский городской округ закрытое административно-территориальное образование город Вилючинск Камчатского края
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Собственность 41-41-03/001/2013-514 29.07.2013 00:00:00
3	Документы-основания	3.2	Постановление, № 3020-1, Выдан 27.12.1991
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



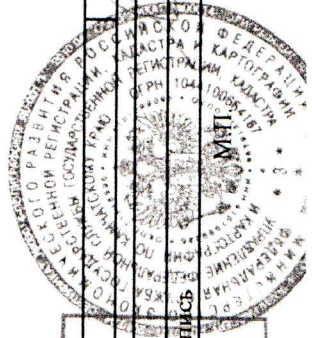
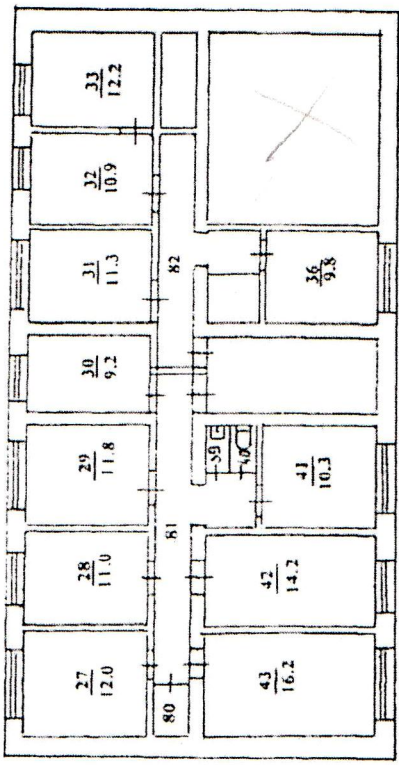
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР
ПРАВ

ЧЕРНЫХ Л. Ф.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
28 июня 2018г.		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 41:02:0010108:6507		
Кадастровый номер: 41:02:0010108:6507		
Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1:	Условные обозначения:
78	РЕГИСТРАТОР ПРАВ
полное наименование должности	подпись
	ЧЕРНЫХ Л. Ф.
	инициалы, фамилия

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «РЕМЖИЛСЕРВИС»

684090, г. Вилочинск, ул. Победы, 5,
тел.(8-415-35) 3-13-14

Исх.№ 226 от «26» сентября 2018 г.

СПРАВКА О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

МУП «Ремжилсервис»

Единица измерения: рубли.

Местонахождение (адрес) г. Вилочинск ул. Победы дом 5

Согласно данных бухгалтерского учета балансовая стоимость основных средств предприятия по состоянию на 01 сентября 2018 года составляет:

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость на 01.09.2018	Остаточная стоимость на 01.09.2018
1	Нежилое помещение: г.Вилочинск ул.Гусарова д. 47, поз. 27-33;36;39-43; 80-82 I-го эт.	*251*23	30.12.2011	148093,35	147 223,95



Исполнительный директор

Жилан Я.С.

Б.бухгалтер

Мелетенко Н.Б.