



ООО «КОНСАЛТИНГ-ЦЕНТР»

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Консалтинг-Центр»

_____ Биленко И. В.

«15» декабря 2017 г.

ОТЧЕТ

№ 57/17-Н

ОБ ОЦЕНКЕ

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ:

- Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м², инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437
- Здание лесоцеха , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м², инв. № 577, лит. ВВ1
- Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м², инв. № 577, лит. ДД1
- Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м², инв. № 577, лит. Е2

адрес объектов оценки (местоположение): Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27.

Дата оценки: на 28 ноября 2017 г.
Заказчик: МУП «Ремжилсервис»
Исполнитель: ООО «Консалтинг-Центр»
Дата составления отчета: 15 декабря 2017 г.

г. Петропавловск-Камчатский, 2017 г.



СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО № 1 р. V п. 23-26)	8
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)	10
5.1 Сведения о заказчике оценки	10
5.2 Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора.....	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.....	12
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
7.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	12
7.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	12
7.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	13
7.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки	13
7.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	13
7.6 Дата осмотра объекта оценки.....	13
7.8 Дата составления отчета	13
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.....	14
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	41
10.1. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (р. III пп.5-8)	41
10.2. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО № 7, ст. 20).....	42
10.3. Подходы к оценке (ФСО № 1 р. III; ФСО № 3 п. 8 и; ФСО № 7 р. VII)	43
10.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	44
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	67
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	69
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	70
П Р И Л О Ж Е Н И Я	72



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» Вилючинского
городского округа

Петровскому М. В.

Уважаемый Максим Викторович!

В соответствии с Договором №57/17-Н от 28 ноября 2017 г. специалисты ООО "Консалтинг-Центр" выполнили работы по оценке рыночной стоимости недвижимости:

№ п/п	Наименование объектов оценки	АДРЕС объекта оценки
1	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27
2	Здание лесосоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27
3	Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27
4	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации и проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию 28 ноября 2017 г. составляет:

№ п/п	Наименование объектов оценки	АДРЕС объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	6 368 338 (шесть миллионов триста шестьдесят восемь тысяч триста тридцать восемь) руб.
2	Здание лесосоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	320 609 (триста двадцать тысяч шестьсот девять) руб.
3	Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	521 588 (пятьсот двадцать одна тысяча пятьсот восемьдесят восемь) руб.
4	Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	963 529 (девятьсот шестьдесят три тысячи пятьсот двадцать девять) 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 № «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 г.

Расчет и анализ информации выполнены в период с 04 по 15 декабря 2017 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

« 28 » ноября 2017 г.

1. Объект оценки – недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объектов оценки	АДРЕС объекта оценки
1	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27
2	Здание лесоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27
3	Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27
4	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27

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

3. Цель и задача оценки: Определение рыночной стоимости объектов 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:¹28 ноября 2017 г.

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

9. Собственник объекта оценки:

Правообладатель: Виллючинский городской округ закрытое административно-территориальное образование города Виллючинска Камчатского края. Собственность.

Правообладатель: Муниципальное унитарное предприятие «РЕМЖИЛСЕРВИС» Виллючинского городского округа, ИНН: 4102001321. Право хозяйственного ведения.

10. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

- Свидетельство о государственной регистрации права 41 АВ 098227 от 11 ноября 2010 года ;

¹ Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определялась стоимость объектов оценки.



- Технический паспорт на Здание производственный корпус, лит. А , инв. № 577 от 17 августа 2009 г.
- Технический паспорт на Здание производственный корпус, лит. Е2 , инв. № 577 от 17 августа 2009 г.
- Технический паспорт на Здание лесосоеха, лит. ВВ1 , инв. № 577 от 17 августа 2009 г.
- Технический паспорт на Здание котельной, лит. ДД1, инв. № 577 от 17 августа 2009 г.

11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Объекты оценки находятся в территориальных границах Камчатского края.

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

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.

12. Требование к отчету об оценке:

Соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления Отчета); Соответствие Федеральным стандартам оценки утвержденные приказами Минэкономразвития России;

«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» приказ № 297 от 20 мая 2015 года;

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» приказ № 298 от 20 мая 2015 года;

«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» приказ № 299 от 20 мая 2015 года.

«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.

13. Срок экспозиции объектов оценки:

срок экспозиции объектов оценки 6 (шесть) месяцев.

14. 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.



СОГЛАСОВАНО:

Конкурсный управляющий
МУП «Ремжилсервис» «

_____ Петровский М. В.

Директор
ООО «Консалтинг-Центр»

_____ Биленко И. В.

Задание оформлено 28 ноября 2017 года МУП «Ремжилсервис» в лице конкурсного управляющего Петровского Максима Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Камчатского края Дело А24-2667/2015;

Задание принято 28 ноября 2017 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 г.
- 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 достоверным 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 аренды. 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.
- От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
- В соответствии со Стандартами оценки, величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.

**5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)****5.1 Сведения о заказчике оценки**

Организационно правовая форма и наименование
Муниципальное унитарное предприятие «Ремжилсервис»
Адрес
Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5
ИНН
4102001321
ОГРН и дата его присвоения
1024101223112, выдан 16.11.99 г.

5.2 Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество специалиста оценщика
Биленко Илья Вячеславович
Место нахождения специалиста оценщика
Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 9, оф. 1
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Свидетельство о членстве в СРО оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» № 630-07 от 10.10.07 г.
Адрес НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки»
г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, БЦ «Омега Плаза»
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 876724, выданный 18.11.05 г. НОУ "Московская финансово-промышленная академия".
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Страховой полис № 028-073-000885/17, выданный 07.02.2017 г. Камчатским Отделением Филиала ООО "ИСК Евро-Полис", срок страхования с 07.02.17 г. по 06.02.18 г., размер страховой суммы по полису 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.

Фамилия, имя, отчество специалиста оценщика
Кешишьян Лариса Николаевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» № 2984-14 от 10.02.14 г.



Выписка № 38-02/14 из реестра членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 10.02.2014 г.
Адрес НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки»
г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, БЦ «Омега Плаза»
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984170 от 01.02.08 г. выдан НОУ ВПО Московская финансово-промышленная академия (МФПА) г. Москва.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Полис № 028-073-001332/17, выданный 02.10.2017 г. Отделением ООО «Абсолют Страхование» в г. Петропавловск-Камчатский, срок страхования с 14.10.2017 г. по 13.10.18 г., размер страховой суммы по полису 5 000 000 рублей
Стаж работы в области оценочной деятельности
23 года

Сведения о независимости оценщика:

- Настоящим оценщик Кешишьян Лариса Николаевна 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 Кешишьян Лариса Николаевна 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 Кешишьян Лариса Николаевна 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 о 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 05 апреля 2012 г.
ИНН
4100008709
Страховой полис страхования ответственности оценщика
Полис № 028-073-001331/17, выданный 02.10.2017 г. Отделением ООО «Абсолют Страхование» в г. Петропавловск-Камчатский, срок страхования с 14.10.2017 г. по 13.10.18 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 Договор № 57/17-Н от 28 ноября 2017 г. по оценке рыночной стоимости недвижимости:

№ п/п	Наименование объектов оценки	АДРЕС объекта оценки
1	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27
2	Здание лесоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27
3	Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27
4	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27

7.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки – недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объектов оценки	АДРЕС объекта оценки
1	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27
2	Здание лесоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27
3	Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27
4	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Лесная, д. 27



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.
Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	6 368 338	не применялся	не применялся
Здание лесосоеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	320 609	не применялся	не применялся
Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	521 588	не применялся	не применялся
Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	963 529	не применялся	не применялся

7.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимости, с учетом допущений и ограничивающих условий по состоянию на 28 ноября 2017 г., составит:

№ п/п	Наименование объектов оценки	АДРЕС объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	6 368 338 (шесть миллионов триста шестьдесят восемь тысяч триста тридцать восемь) руб.
2	Здание лесосоеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	320 609 (триста двадцать тысяч шестьсот девять) руб.
3	Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	521 588 (пятьсот двадцать одна тысяча пятьсот восемьдесят восемь) руб.
4	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	963 529 (девятьсот шестьдесят три тысячи пятьсот двадцать девять) руб.

7.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В соответствии с Задаaniem на оценку и руководствуясь р. 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.

7.6 Дата осмотра объекта оценки

28 ноября 2017 г.

7.8 Дата составления отчета

15 декабря 2017 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

Правообладатель: Вилючинский городской округ закрытое административно-территориальное образование города Вилючинска Камчатского края. Собственность.

Правообладатель: Муниципальное унитарное предприятие «РЕМЖИЛСЕРВИС» Вилючинского городского округа, ИНН: 4102001321. Право хозяйственного ведения.

Организационно правовая форма и наименование
Муниципальное унитарное предприятие «Ремжилсервис»
Адрес
Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5
ИНН
4102001321
ОГРН и дата его присвоения
1024101223112, выдан 16.11.99 г.

8.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременения (ограничения) права не зарегистрированы.

8.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объекты оценки – недвижимостью:

№ п/п	Наименование объектов оценки	АДРЕС объекта оценки
1	Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27
2	Здание лесоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27
3	Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27
4	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27



Параметрические показатели объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование объектов оценки	Год постройки	Группа капитальности	Число этажей	Параметры по наружному обмеру			Параметры по внутреннему обмеру
					Площадь, м ²	Высота, м (наибольшая)	Объем, м ³	Площадь, м ²
1	Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м ² , инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	1970	I	2	1593,8	9,96	11781	1745,6
2	Здание лесосоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м ² , инв. № 577, лит. ВВ1	1970	I	1	212,8	4,26	867	181,8
3	Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м ² , инв. № 577, лит. ДД1	1970	I	1	329,5	5,73	1313	220,9
4	Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м ² , инв. № 577, лит. Е2	1970	I	1	725	9,2	4500,0	670,7

Характеристика конструктивных элементов зданий

№ п/п	Наименование	Наименование конструктивных элементов												
		фундаменты	стены	перегородки	перекрытия	кровля	полы	окна	двери, ворота	отделка	отопление, вентиляция	водопровод, канализация	электрообеспечение, слаботочные сети	прочие
1	Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м ² , инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	бетонный ленточный	блочные штукатурка, побелка	блочные	железобетонное	совмещенная с перекрытием, кровля рулонная	бетонные, дощатые	двойные створные	филенчатые, ворота металлические	штукатурка, побелка, обшито рейкой, кафель, окраска, подв.по толку, гипсокартон	да	да	да	да
2	Здание лесосоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м ² , инв. № 577, лит. ВВ1	бетонный ленточный	блочные	блочные	железобетонное	односкатная, кровля рулонная	бетонные	одинарные глухие	филенчатые, ворота металлические	штукатурка, побелка, обшито рейкой, кафель, окраска, подв.по толку, гипсокартон	нет	нет	да	да
3	Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м ² , инв. № 577, лит. ДД1	бетонный ленточный	блочные штукатурка, побелка	блочные	железобетонное	совмещенная с перекрытием, кровля рулонная	бетонные	одинарные глухие	филенчатые, ворота деревянные	штукатурка, окраска, обшито рейкой, кафель	да	да	да	да
4	Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м ² , инв. № 577, лит. Е2	бетонный	панельные	панельные	ж/б	кровля - железо	цементные	одинарные глухие	ворота металлические	штукатурка	естественная	нет	открытая проводка	прочие



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

- Свидетельство о государственной регистрации права 41 АВ 098227 от 11 ноября 2010 года ;
- Технический паспорт на Здание производственный корпус, лит. А , инв. № 577 от 17 августа 2009 г.
- Технический паспорт на Здание производственный корпус, лит. Е2 , инв. № 577 от 17 августа 2009 г.
- Технический паспорт на Здание лесосоцеха, лит. ВВ1 , инв. № 577 от 17 августа 2009 г.
- Технический паспорт на Здание котельной, лит. ДД1, инв. № 577 от 17 августа 2009 г.

8.4. Сведения об износе объектов капитального строительства

Физический износ улучшений определяется с учетом их фактического технического состояния. Техническое состояние улучшений определяется с учетом интервью с представителями Заказчика и данными технических паспортов.

В данном отчете износ объектов оценки определен на основании осмотра и интервью с Заказчиком оценки. В результате осмотра установлено: объекты оценки находится в удовлетворительном состоянии, требуется ремонт зданий.

8.5. Сведения об устареваниях объектов 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. Внешние условия для оцениваемого объекта стабильны, следовательно, экономическое устаревание принято равным нулю.

8.6. информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объекты оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, эксплуатация объектов оценки осуществляется в соответствии с видом разрешённого использования но не на полную мощность, т. к. необходимо проведение ремонтно-восстановительных работ.

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

Местоположение объектов Объекты оценки располагаются в Камчатском крае г. Вилючинск ул. Лесная, д. 27.

Тип и качество окружающей застройки. Объект оценки расположен в жилой зоне.

Транспортная доступность – сообщение автотранспортом.

Благоустройство территории – в окружающей застройке выполнены стандартные виды благоустройства, проезды.



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.

Мировая конъюнктура

В ноябре мировая конъюнктура оставалась благоприятной. Решение Федеральной резервной системы США о повышении базовой ставки и намерение трехкратно повысить ставки в 2017 г. не оказало негативного влияния на рынки, так как было учтено в котировках. Европейский центральный банк и Банк Японии сохраняют объем стимулов и поставки рынкам дешевой ликвидности. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Доходность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный вывод долларовой ликвидности создает определенное давление. Китайский юань ослабел на 7 % с начала года, турецкая лира потеряла 21 про-



цент. На развивающихся рынках рубль выглядит сильной валютой, укрепившись с начала года на 15,6 % и поддерживая инвестиционную активность и уровень жизни. Рынок углеводородов поддерживается соглашением нефтедобывающих стран ОПЕК и вне ОПЕК о сокращении уровней добычи, но восстановительная динамика цен на металлы замедлилась. В секторе промышленности улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы. В Еврзоне индекс промышленного производства находится на самом высоком уровне за 68 месяцев, а в Японии – за 32 месяца. В целом внешний фон остается достаточно благоприятным.

Итоги экономики РФ за первое полугодие 2017 года

(<http://stock-maks.com/fs/32439-itogi-ekonomiki-rf-za-pervoe-polugodie-2017-goda.html>)

Российская экономика заканчивает 1-ое полугодие 2017 года достаточно успешно. Можно уверенно говорить об оздоровлении реального сектора и улучшении инвестиционного климата, но пока еще эти события не потянули за собой рост реальных доходов и потребительского спроса. Снижение цены на нефть может также замедлить экономический рост. Обращаясь к итогам 1-ого полугодия для экономики:

ВВП: умеренный рост. По итогам 1-ого квартала 2017 года российский ВВП вырос на 0,5% к аналогичному периоду 2016 года. Динамика ВВП за 2-ой квартал и 1 полугодие пока еще не раскрывалась, но, по данным Росстата[1], за январь-май ВВП страны вырос на 1,3% к аналогичному периоду прошлого года, причиной роста стали обрабатывающие отрасли, а также строительство и сектор услуг. Мы ожидаем, что по итогам 1 полугодия ВВП России может вырасти примерно на 1,7%. Консервативный прогноз российского Минэкономразвития по росту ВВП на текущий год составляет 1,5%. Наш прогноз по росту ВВП России в 2017 году составляет 2%.

Промышленность: рост обновляет максимумы. За 1-ый квартал 2017 года промышленное производство в РФ выросло только на 0,1% в годовом исчислении. Однако во 2-ом квартале производство стало наверстывать упущенное, и в январе-мае текущего года промышленное производство увеличилось на 1,7% в годовом исчислении (в том числе за май в годовом исчислении рост составил 5,6%). Отчасти росту производства помогла холодная весна, вызвавшая рост в производстве электроэнергии и топливной промышленности, но главным фактором роста многих отраслей, причем не только пищевой промышленности, все-таки остается импортозамещение (см. график 1). Добыча нефти в России в 1-ом квартале, по данным ЦДУ ТЭК, выросла на 0,6% к аналогичному периоду 2016 года. А сальдо торгового баланса в России за 1-ый квартал 2017 года составило \$38,3 млрд, что превысило значение 1-ого квартала 2016 года почти на 50% (данные Росстата). Таким образом, российские экспортеры в 1-ом квартале сработали весьма эффективно, причем речь идет не только об экспортерах нефти. Наш прогноз по росту промышленного производства в РФ за 2017 год составляет 2,2-3%.

Инфляция: в соответствии с ожиданиями. В 1-ом квартале 2017 года годовая инфляция потребительских цен в России составила 4,6%, а в январе-мае снизилась до 4,4%. С учетом того, что летом и в начале осени дешевеют многие сезонные продукты, цели Минэкономразвития, Минфина и ЦБ по годовой инфляции в 3,8-4% за 2017 год представляется выполнимой. Наш прогноз по годовой инфляции на 2017 год (4%) почти совпадает с прогнозами государственных ведомств. Однако нужно отметить, что снижению инфляции во многом способствует умеренно жесткая денежно-кредитная политика ЦБ, а также укрепление рубля. Если рубль будет дальше терять в стоимости к мировым валютам, то цель по инфляции в 4% окажется невыполнимой и может быть пересмотрена.

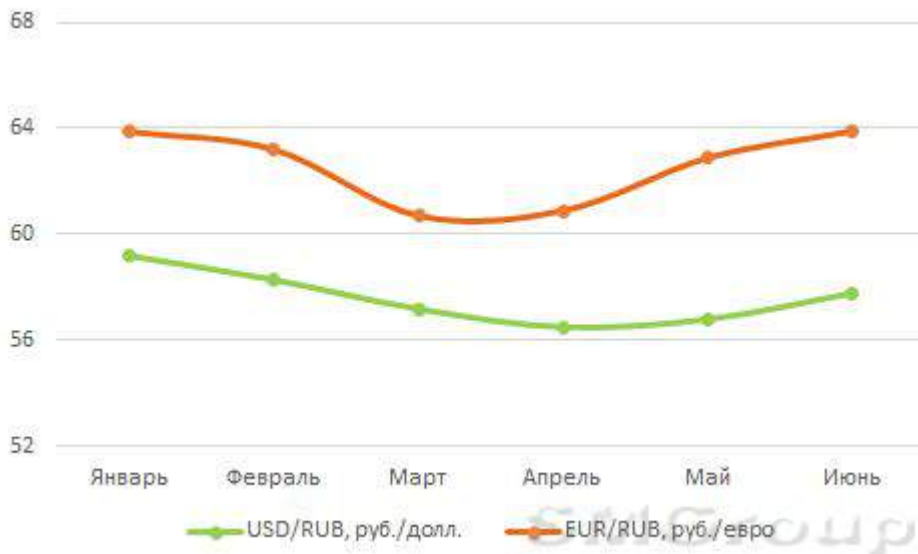


График 1. Динамика цены нефти и индекс промышленного производства в РФ, январь-май 2017

Розничные продажи пока не радуют. В 1-ом квартале 2017 года розничные продажи в России снизились на 1,8% в годовом исчислении, но уже в апреле ситуация несколько улучшилась, и по итогам первых четырех месяцев текущего года падение розничных продаж замедлилось до -1,4% в годовом исчислении, а в апреле объем розничных продаж не изменился по сравнению с апрелем 2016 года. Полагаем, что к концу 2017 года динамика розничных продаж может выйти в плюс благодаря индексации пенсий и замедлению темпов снижения реальных доходов населения. Индикатором будущего роста потребления нередко является объем продаж легковых автомобилей среднеценового сегмента, который в мае, по оценкам Минэкономразвития, увеличился на 15% к маю 2016 года. Но для существенного роста реальных доходов населения важен крепкий рубль, а новая волна его падения снова ударит по потребительскому спросу.

Инвестиции: новые точки роста. Инвестиции в основной капитал в России в 1-ом квартале текущего года увеличились на 2,3% к аналогичному периоду 2016 года. Банк России прогнозирует ускорение роста инвестиций в основной капитал во 2-ом квартале текущего года до 3-5% в годовом исчислении. Это может стать основой будущего роста ВВП. Основной вклад в этот рост внесли инвестиции в угольную промышленность, электроэнергетику, сектор телекоммуникаций, общественное питание, гостиничный бизнес.

Нефть: снижение цены не помеха росту добычи и экспорта. Цена нефти марки Brent во 2-ом квартале упала на 10,5%, а за 1 полугодие подешевела на 14,8%. Причиной нестабильной ситуации на рынке «черного золота» оказались производители сланцевой нефти в США, которые с начала года благодаря высокой цене на нефть стали увеличивать добычу. Поэтому соглашение ОПЕК и независимых производителей нефти не сильно повлияло на нефтяной рынок – предложение росло вне зависимости от ОПЕК. Тем не менее, на российскую экономику снижение цен на нефть и участие России в соглашении о сокращении добычи нефти, как видим, повлияли не очень сильно.

Валютный рынок: рубль упал из-за цены на нефть и Трампа. Во 2-ом квартале мощное укрепление рубля, характерное для всего 2016 года и 1-ого квартала текущего года, приостано-



вилось. Так, по итогам 1-го полугодия рубль показал укрепление к доллару всего на 0,96%, а к евро – подешевел на 6% (см.график 2). Причиной стало, в первую очередь, снижение цены нефти – несмотря на то, что зависимость российского бюджета от экспорта нефти в текущем году не такая сильная, как была в прошлые годы, валютные трейдеры пока воспринимают рубль все равно как одну из «нефтяных» валют. Другой причиной могло стать прекращение действия «фактора Трампа» (т.е. надежды на скорое потепление отношений России и США), и неожиданное расширение санкционного списка против России со стороны США (хотя воздействие на рубль было краткосрочным и, скорее, спекулятивным). Еще одной причиной могли быть словесные интервенции ряда госчиновников, заявлявших о переоцененности рубля. Однако важно отметить, что для экспортоориентированной экономики России умеренное ослабление рубля является фактором роста. Другой вопрос заключается в том, как далеко может зайти ослабление рубля в последующие месяцы и не подстегнет ли это инфляционные ожидания и спрос на валюту? Напомним, что в начале текущего года в Минэкономразвития прогнозировали, что при цене на нефть в \$40 за баррель «справедливым» курсом рубля будет 68 руб./долл. и 72 руб./евро. Однако в 1 полугодии цены на нефть оставались выше \$40 за баррель, соответственно, и обменный курс рубля оказался намного оптимистичнее прогнозов.



График 2. Средние курсы рубля к доллару и рубля к евро по месяцам, январь-июнь 2017

Мы считаем, что на динамику курса рубля и мировых резервных валют в июле и 3-ем квартале повлияют следующие события:

Надежды на успешный саммит могут не оправдаться. Значимым событием июля станет саммит G20, который пройдет 7-8 июля в Гамбурге. Мир уже замер в ожидании будущей встречи президентов России и США, однако, пока сам факт будущей встречи официально не подтвержден ни в Кремле, ни в Белом доме. Мы не считаем, что на этой встрече, если она состоится, может обсуждаться отмена антироссийских экономических санкций, но с высокой вероятностью будут обсуждаться актуальные вопросы разрешения конфликтов в Сирии и на Украине. Какие-либо позитивные сдвиги в этой области могут оказать положительное воздействие и на фондовый рынок, и на курс рубля. Однако если встреча в результате окажется одной из многих ни к чему не обязывающих встреч российского и американского лидера, то



для российского фондового рынка и курса рубля это может стать разочарованием, хотя и краткосрочным.

Санкции не мешают росту. Новость о продлении санкций Евросоюза против России, которая пришла в конце июня, равно как и расширение санкционного списка со стороны США, мы считаем уже давно отыгранной рынком. Это событие оказало только краткосрочное негативное воздействие на рубль и фондовый рынок, и то, скорее, на настроения спекулянтов. А вот для российского промышленного производства санкции, вместе с ослабляющимся рублем, приносят гораздо больше позитива, чем негатива.

Слезает ли «нефтяная игла»? На заседании правительства 29 июня министр финансов Антон Силуанов заявил, что Минфин повысил прогноз доходной части бюджета в 2017 году на 630 млрд рублей, исходя из более высокого роста как нефтегазовых, так и нефтегазовых доходов, причем доля нефтегазовых доходов госбюджета увеличивается из года в год. В текущем году Минфин ждет долю нефтегазовых доходов в размере 60% всех доходов, что является значительным прогрессом в преодолении госбюджетом нефтегазовой зависимости. По прогнозу Минфина, в 2018 году этот показатель вырастет до 63%. В Минфине также предложили увеличивать объем расходов бюджета, исходя из прогноза прироста только нефтегазовых доходов. Мы полагаем, что выполнение прогнозов Минфина по доходам госбюджета может оказать положительное воздействие на рубль, но с определенным временным лагом, так как данные по доходам госбюджета выходят с опозданием.

Повысит ли ФРС ставку и возникнет ли «пузырь» в долларе? Для курса рубля и российского фондового рынка по-прежнему будут иметь большое значение решения ФРС США по процентной ставке. Напомним, что в течение 3-го квартала комитет по открытым рынкам ФРС будет заседать дважды – 25-26 июля и 19-20 сентября. Ранее глава ФРС Джанет Йеллен заявляла, что процентная ставка может быть повышена в 2017 году несколько раз, а ФРС уже дважды в текущем году повышала ставку. Однако Джанет Йеллен в недавнем комментарии заявила, что цены американских финансовых активов выглядят «завышенными». Кроме того, слабые розничные продажи и слабые заказы на товары длительного пользования, вместе с разочаровывающими данными по занятости в несельскохозяйственном секторе могут стать препятствием для очередного повышения ставки.

В США консенсус-прогноз экспертов оценивает вероятность повышения процентной ставки в сентябре только в 16%, вопрос о повышении ставки на июльском заседании пока неясен. ФРС, вероятно, посылает сигнал участникам рынка переходе к политике количественного смягчения вместо ограничительной. Завышенные цены на финансовые активы могут привести к надуванию «пузыря» на рынках и, соответственно, к обвалам рынков. Если ФРС будет медлить с повышением ставок, увеличится вероятность возникновения «пузыря» по доллару. Но в июле мы ставим на то, что ФРС будет последовательна в своей жесткой монетарной политике, и процентные ставки в США будут расти, а доллар укрепляться.

Угроза евро миновала. Среди политических событий, значимых для фондового и валютных рынков, можем назвать то, что в сентябре предстоят выборы в германский бундестаг. Выборы обещают быть интригующими, так как по-видимому, между Ангелой Меркель и ее основным конкурентом Мартином Шульцем может разгореться нешуточная борьба. Для будущих отношений с Россией эти кандидаты не самые идеальные так как оба выступают за сохранение антироссийских санкций на неопределенный срок. Но, с другой стороны, оба кандидата борются за голоса избирателей-«евроскептиков», поэтому их риторика, в том чис-



ле и в отношении России, может значительно смягчиться. Одновременно ни Меркель, ни Шульц не выступают против строительства российского газопровода «Северный поток-2» в Германию, так что есть надежда, что стабильное партнерство двух стран в газовой сфере сохранится. Тем не менее, у евро останется потенциал для роста к доллару, так как опасения, связанные с Brexit, что Евросоюз в текущем году начнет разваливаться, оказались преувеличенными. Пока Евросоюз стабилен, значит, стабильна и единая европейская валюта (вероятно, до следующего «экзита», но какая страна будет следующей на выход - неясно). Стабильное евро может означать более существенное ослабление рубля по отношению к единой европейской валюте.

Монетарная политика ЕЦБ может измениться. 7 сентября состоится очередное заседание совета директоров Европейского центрального банка. Глава ЕЦБ Марио Драги на заседании в июне впервые заговорил, что регулятор может вернуться к вопросу об изменении программы количественного смягчения как минимум в сентябре. Также Драги заявил, что экономика еврозоны начинает восстанавливаться, а инвестиции - расти, что является неплохим поводом для «нормализации монетарной политики». Кроме того, ЕЦБ снизил прогноз по инфляции до 2019 года. Рынок воспринял заявление Драги как сигнал к укреплению евро по отношению к доллару. Если ЕЦБ будет действительно менять монетарную политику, то у евро будет потенциал для существенного роста к доллару.

Нефть снова подорожает? Судя по негативной динамике цены на нефть с начала текущего года, нефтяной рынок практически игнорирует соглашения ОПЕК о сокращении добычи нефти. В прошлые годы (в 1999 и 2009 годах) такие соглашения оказывались намного более эффективными. Но стоит отметить, что в 1999 и 2009 годах с рынка убиралось 3-4 млн «избыточных» баррелей в день, поэтому нынешнее сокращение на 1,8 млн является недостаточным, тем более - в условиях конкуренции с американской сланцевой нефтью. Кроме того, добычу нефти увеличивают Ливия и Нигерия.

В конце 2-го квартала нефть марки Brent так и не опустилась ниже \$44 за баррель, что говорит о том, что нефтяным «медведям» пока не хватает аргументов, чтобы дальше продавливать цену – ведь развитые страны, Китай и Индия уже вышли из кризиса, что сопровождается ростом спроса на нефть. Цена на Brent, скорее всего, может подняться в 3-ем квартале до \$50-51 за баррель, но задержаться там недолго, в условиях сильной конкуренции стран-производителей. А в течение квартала цена нефти Brent может оставаться в коридоре \$44-51 за баррель.

Банк России проводит курс на снижение ставки. Совет директоров Банка России в 3-ем квартале проведет два заседания. Они назначены на 28 июля и 15 сентября. Недавно ЦБ в комментарии сделал заявление о возможности дальнейшего понижения ключевой ставки, так как инфляция в стране остается низкой. Несмотря на то, что в долгосрочном аспекте низкие процентные ставки не порадуют «кэрри-трейдеров» и будут препятствовать дальнейшему укреплению рубля, они будут способствовать притоку средств в инвестиции в реальный сектор. Постепенное снижение процентных ставок на небольшую величину, с другой стороны, позволяет ЦБ достаточно жестко контролировать денежное предложение и сдерживать рост инфляции. Таким образом, Банку России удастся удерживать достаточно справедливый баланс между сдерживанием инфляции и стимулированием роста в производственном секторе. Мы полагаем, что как минимум на одном из заседаний ЦБ в 3-ем квартале ключевая ставка будет снова снижена. Не исключаем, что мы можем увидеть к концу года ключевую ставку на уровнях в 8,5 или даже в 8%.



Выводы:

III-м квартале, по нашему мнению, основными рисками для рубля являются дальнейшее снижение цены нефти вместе с возможным укреплением доллара и евро. Пока промышленность растет на факторе импортозамещения, а ослабление рубля дополнительно помогает росту производства у экспортеров. Однако при падении цены нефти до \$40 за баррель и ниже рубль обновит годовые минимумы, а потребительский спрос ослабнет еще больше, что, в свою очередь, замедлит рост в отраслях, работающих на внутренний рынок. Тем не менее, мы ожидаем, что в 3-ем квартале доллар будет торговаться в коридоре 58-63 руб./долл., а евро – на уровнях в 62-68 руб./евро.

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 Утоао (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.

Итоги социально – экономического развития Камчатского края
за 2016 год

Показатели	2015 год отчет	2016 год	2016 г. в % к 2015 г. (в сопоставимых усло- виях)
Индекс промышленного производства, %	103,4	110,0	-
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по чистым видам деятельности, млн руб.			
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	13 211,4	18 855,2	147,3
- топливно-энергетических	...*	...*	99,6
- металлических руд и прочих ископаемых	...*	...*	161,7
<i>Обрабатывающие производства</i>	69 082,6	67 519,4	97,6
- производство пищевых продуктов	63 358,9	61 818,0	99,1
- текстильное и швейное производство	35,5	36,5	91,2
- обработка древесины	43,2	36,5	111,5
- полиграфическая деятельность	246,1	258,1	99,1
- химическое производство	18,4	21,4	95,8
- производство резиновых и пластмассовых изделий	186,5	177,7	83,3
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов	441,1	602,0	85,2
- производство металлических изделий	252,0	229,6	80,9
- производство машин и оборудования	637,2	570,5	72,0
- производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	223,2	199,9	104,1
- производство транспортных средств и оборудования (судоремонт)	3 195,2	3 017,3	76,0
- прочие производства	445,3	551,9	104,2
<i>Производство и распределение электроэнергии, газа и воды</i>	17 331,8	19 037,3	105,3
Объем инвестиций в основной капитал – всего, млн руб.	25 949,7	19 870,1 ¹	116,5 ²
Ввод жилья, тыс. м ²	72,3	75,0	103,8
Валовая продукция сельского хозяйства, млн руб.	8 469,6	9 444,2	103,9
Объем производства продукции животноводства (в хозяйствах всех категорий):			
мясо, тыс. тонн (живой вес)	5,2	5,1	98,3
молоко, тыс. тонн	18,0	18,4	102,7
яйца, млн штук	...*	...*	104,4
Объем реализации платных услуг населению во всех каналах реализации – всего, млн руб.	27 067,4	31 413,9	100,8
из него: бытовые услуги	1 468,1	1 440,2	88,9
Оборот розничной торговли – всего, млн руб.	50 432,4	50 615,9	93,1
Оборот общественного питания, млн руб.	4 171,2	5 691,4	125,3
Среднемесячная номинальная заработная плата (с учетом малых предприятий), руб.	57 403,6	59 697,0	98,0
Задолженность по заработной плате (по учетному кругу предприятий), млн руб.	63,2	26,0	41,1
в том числе по видам деятельности:			
<i>Сельское хозяйство, охота и заготовки</i>	5,8	1,8	30,6
<i>Строительство</i>	24,9	2,0	8,1
<i>Транспорт</i>	2,9	21,7	749,2
<i>Обрабатывающие производства</i>	29,6	-	-
<i>Производство и распределение электроэнергии, газа и воды</i>	-	0,5	-
<i>Управление недвижимым имуществом</i>	-	-	-
Задолженность по заработной плате из-за недофинансирования бюджетов всех уровней, млн руб.	-	-	-
в том числе:			
из федерального бюджета	-	-	-
из местных бюджетов	-	-	-
из бюджета субъекта РФ	-	-	-
Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств, млн руб.	63,2	26,0	41,1
Транспорт			
Грузооборот (данные по автомобильному транспорту), млн т/км	80,5	14,7	108,0



Показатели	2015 год отчет	2016 год	2016 г. в % к 2015 г. (в сопоставимых усло- виях)
Пассажиरोоборот (данные по автомобильному транспорту), млн пасс./км	395,6	418,1	106,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) – всего, млн руб.	13 532,30	25 341,3 ³	335,3 ⁴
в том числе:			
<i>Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство</i>	238,40	- 45,5 ³	-
<i>Рыболовство и рыбоводство</i>	7 764,87	6 960,0 ³	265,0 ⁴
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	1 167,88	3 762,2 ³	955,8 ⁴
<i>Обрабатывающие производства</i>	6 528,75	7 234,9 ³	113,5 ⁴
<i>Производство и распределение электроэнергии, газа и воды</i>	-713,38	357,8 ³	-
<i>Строительство</i>	-2 136,50	6 425,8 ³	-
<i>Транспорт и связь</i>	-319,74	354,7 ³	2 422,1 ⁴
Задолженность предприятий и организаций на конец периода, млн рублей			
дебиторская – всего	42 487,2	52 720,3 ³	120,1 ⁴
в том числе: просроченная	10 966,0	11 119,7 ³	92,1 ⁴
кредиторская – всего	49 703,3	56 185,4 ³	103,8 ⁴
в том числе: просроченная	10 635,3	11 323,5 ³	91,4 ⁴
Численность постоянного населения, тыс. чел.	316,1	314,9 ³	99,6 ⁴
Естественный прирост (убыль), чел.	525	394 ³	82,3 ⁴
Миграционный прирост (убыль), чел.	-1 314	- 1 583 ³	108,0 ⁴
Численность занятых в экономике, тыс. чел.	178,9	171,8	96,0
Общая численность безработных, тыс. чел.	8,8	9,6	109,1
в т.ч. официально зарегистрированных	3,2	3,1	-
Уровень безработицы, %	1,7	1,7	-

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»;

1 – январь-сентябрь 2016 год;

2 – январь-сентябрь 2016 года к январю-сентябрю 2015 года;

3 – январь-ноябрь 2016 года;

4 – январь-ноябрь 2016 года к январю-ноябрю 2015 года.

Оборот организаций по всем видам экономической деятельности составил 265 546,0 млн рублей, увеличившись на 12,0 % к 2015 году в действующих ценах.

Отмечено увеличение объемов промышленного производства, оборота общественного питания, пассажирооборота и грузооборота автомобильного транспорта, платных услуг населению, объемов работ в строительстве, продукции сельского хозяйства.

Зафиксирован спад оборота розничной торговли.

Индекс промышленного производства составил 110,0 %.

Предприятиями, осуществляющими добычу полезных ископаемых, отгружено продукции на 18 855,2 млн рублей (161,3 % к 2015 году в действующих ценах), индекс производства составил 147,3 %.

В добыче топливно-энергетических полезных ископаемых индекс производства составил 99,6 %, спад обусловлен снижением добычи природного газа (99,8 %) и угля (95,5 %).

По виду деятельности «добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических», индекс производства составил 147,3 %. Рост добычи руд цветных металлов (162,9 %) обеспечивается освоением участков с высоким содержанием металла в руде на месторождении Аметистовое и возобновлением после простоя работы ЗАО НПК «Геотехнология». Производство нерудных строительных материалов составило 611,8 тыс. куб. метров (79,6 %).

Основу **обрабатывающей промышленности** на 91,6 % составило производство пищевых продуктов и на 4,5 % - производство транспортных средств и оборудования (судоремонт).



В обрабатывающих производствах отгружено товаров собственного производства на сумму 67 519,4 млн рублей или 108,8 % к 2015 году в действующих ценах. Индекс производства составил 97,6 %, спад обусловлен снижением судоремонтных работ на 24,0 % и снижение производства пищевых продуктов на 0,8 %.

Объем отгруженных товаров в пищевой промышленности составил 61 818,0 млн рублей (109,9 % к 2015 году в действующих ценах). Производство пищевой продукции, за исключением рыбной продукции, ориентировано на региональный рынок. Производство рыбной продукции составило 720,9 тыс. тонн (100,6 %). Рыбодобывающими предприятиями Камчатского края выловлено 1066,5 тыс. тонн рыбы и морепродуктов (108,6 % к уровню 2015 года).

Снижено производство колбасных изделий (97,6 %), кондитерских изделий (97,1 %), напитков безалкогольных (96,4 %). Увеличено производство мяса (124,4 %), цельномолочной продукции (106,5 %), хлеба и хлебобулочных изделий (102,7 %), минеральной воды (105,1 %).

Объем выполненных работ судоремонтными предприятиями составил 3 017,3 млн рублей или 94,4 % относительно 2015 года в действующих ценах, индекс производства – 76,0 %.

На предприятиях по **производству электроэнергии, газа и воды** отгружено продукции собственного производства на сумму 19 037,3 млн рублей, что составляет 111,5 % к 2015 году в действующих ценах. Индекс производства составил 105,3 %.

Электростанциями края произведено электроэнергии 1 761,7 млн кВт/час (101,2 %), тепловой энергии – 3 217,7 тыс. Гкал (108,9 %).

В агропромышленном секторе экономики производство валовой продукции во всех категориях хозяйств составило 9 444,2 млн рублей (103,9 % к 2015 году в сопоставимых ценах).

Снижено производство мяса (скота и птицы на убой в живом весе) – на 1,7 % (объем производства составил 5,1 тыс. тонн). Объем производства молока увеличился на 2,7 % благодаря увеличению питательности кормов. На 4,4 % увеличено производство яиц, вследствие увеличения поголовья кур-несушек в структуре производственного стада, яйценоскость кур-несушек – 328,0 штук на 1 курицу.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в 2016 году составил 22 767,0 млн рублей или 122,0 % к 2015 году в сопоставимой оценке.

Введен в эксплуатацию 221 жилой дом, общей площадью 75,021 тыс. кв. метров. В рамках подпрограммы «Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в Камчатском крае» государственной программы Камчатского края «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Камчатского края на 2014-2018 годы» завершено строительство 6 домов:

1) в Паратунском сельском поселении: 40 квартирный жилой дом (2,1 тыс. кв. метров) и 60 квартирный жилой дом (3,0 тыс. кв. метров);

2) в Козыревском сельском поселении: 12 квартирный жилой дом (597,0 кв. метров) и 12 квартирный жилой дом (585,4 кв. метров);

3) в Усть-Камчатском сельском поселение: 30 квартирный жилой дом (1,8 тыс. кв. метров) и 20 квартирный (жилая 1,6 тыс. кв. метров).

В ходе реализации мероприятий ФЦП «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Российской Федерации на 2009 – 2018 годы» (далее – ФЦП) в 2016 году продолжались работы по сейсмоусилению объектов социальной сферы, а также по строительству второго и третьего этапов второй очереди микрорайона жилой застройки в районе Северо-Восточного шоссе г. Петропавловска-Камчатского.



В рамках второго этапа второй очереди микрорайона жилой застройки в районе Северо-Восточного шоссе г. Петропавловска-Камчатского предусмотрено строительство 7 жилых домов на 381 квартиру общей площадью 20,5 тыс. кв. метров. В 2015 году из 7 жилых домов введено 5, общая площадь которых 12,1 тыс. кв. метров. В настоящее время завершено строительство двух 9-ти этажных жилых домов на 81 квартиру каждый.

В рамках третьего этапа второй очереди микрорайона жилой застройки в районе Северо-Восточного шоссе г. Петропавловска-Камчатского завершено строительство 2 жилых домов на 150 квартир общей площадью 8,0 тыс. кв. метров.

28.03.2016 года поступили остатки субсидии из федерального бюджета 2015 года, сложившиеся по состоянию на 01.01.2016 года в объеме 85,3 млн рублей. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2014 № 999 «О формировании, предоставлении и распределении субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации» платежным поручением от 19.09.2016 № 740329 неиспользованные средства федерального бюджета в сумме 22,3 млн рублей до 01.09.2016 года возвращены в федеральный бюджет.

Оставшиеся средства направлены на продолжение работ:

- по сейсмоусилению зданий центра ГБУЗ «Камчатский краевой психоневрологический диспансер» по ул. Карагинская, 22 в г. Петропавловске-Камчатском (техническая готовность – 95,0 %);
- по сейсмоусилению здания МБДОУ «Детский сад № 51» по ул. Павлова, 5 в г. Петропавловске-Камчатском (техническая готовность – 68,0 %);
- по сейсмоусилению здания МБДОУ «Детский сад № 20» по ул. Драбкина, 7 в г. Петропавловске-Камчатском (техническая готовность – 100,0 %);
- по сейсмоусилению здания МБОУ «Средняя школа № 33» (филиал 2) по проспекту Рыбаков, 28 в г. Петропавловске-Камчатском (техническая готовность – 100,0 %);
- по сейсмоусилению здания государственного бюджетного образовательного учреждения среднего профессионального образования «Камчатский медицинский колледж» в г. Петропавловске-Камчатском (техническая готовность – 95,0 %).

В соответствии с Федеральной адресной инвестиционной программой на 2016 год (далее – ФАИП) финансирование из федерального бюджета объектов капитального строительства государственной собственности на территории Камчатского края, в рамках реализации федеральных целевых программ, и финансирование объектов и мероприятий, не включенных в федеральные целевые программы (непрограммная часть), предусмотрено в объеме 4 004,45 млн рублей.

Федеральная поддержка инвестиционной деятельности Камчатского края в 2016 году согласно ФАИП предусматривалась в рамках 5 ФЦП (в 2015 году – 6 ФЦП), основной из которых по объёму запланированных бюджетных ассигнований, является ФЦП «Социально-экономическое развитие Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2018 года».

Финансирование строек и объектов в рамках реализации ФЦП «Экономическое и социальное развитие Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2018 года» в 2016 году предусматривалось в объеме 3 473,4 млн рублей или 86,7 % от общего объема ФАИП на 2016 год, в том числе по направлениям: «морской транспорт» - 169,6 млн рублей, «дорожное хозяйство» - 2 522,9 млн рублей и «воздушный транспорт» - 780,9 млн рублей.

В рамках ФЦП «Экономическое и социальное развитие Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2018 года» в 2016 году завершены строительные работы по объектам: «Реконструкция автомобильной дороги Петропавловск-Камчатский - Мильково на участке км 106 - км 112»; «Реконструкция автомобильной дороги Петропавловск-Камчатский - Мильково на участке км 152 - км 170»; Строительство автозимника продленного действия Анавгай - Палана на участке км 230 - км 240.



В 2016 году на реализацию краевых инвестиционных мероприятий предусмотрено 5 147,306 млн рублей. Перечень краевых инвестиционных мероприятий (объектов) утвержден постановлением Правительства Камчатского края от 17.12.2015 года № 471-П «Об утверждении инвестиционной программы Камчатского края на 2016 год и прогнозный период 2017- 2020 годов». Объем финансирования из краевого бюджета составил 4 825,26 млн рублей (93,7 % от предусмотренного объема на год).

**Итоги социально – экономического развития Камчатского края
за 1 полугодие 2017 года**

Показатели	2016 год отчет	Январь 2017 года	Январь 2017 г. в % к январю 2016 г. (в сопоставимых ус- ловиях)
Индекс промышленного производства, %	110,0	98,3	-
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по чистым видам деятельности, млн руб.			
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	18 855,1	1 274,1	120,4
- <i>металлических руд и прочих ископаемых</i>	...*	1 167,9	125,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	67 519,4	1 975,0	85,5
- <i>производство пищевых продуктов</i>	61 818,0	1 758,8	85,2
- <i>текстильное и швейное производство</i>	36,5	2,3	85,5
- <i>обработка древесины</i>	36,5	2,2	50,0
- <i>полиграфическая деятельность</i>	258,1	11,3	н/д
- <i>химическое производство</i>	21,4	1,6	100,9
- <i>производство резиновых и пластмассовых изделий</i>	177,7	9,0	146,4
- <i>производство прочих неметаллических минеральных продуктов</i>	602,0	33,7	186,4
<i>Производство и распределение электроэнергии, газа и воды</i>	19 037,3	2 157,8	91,7
Объем инвестиций в основной капитал – всего, млн руб.	19 870,1	33 344,4 ¹	132,8 ²
Ввод жилья, тыс. м ²	75,0	-	-
Валовая продукция сельского хозяйства, млн руб.	9 444,2	579,3	104,9
Объем производства продукции животноводства (в хозяйствах всех категорий):			
мясо, тыс. тонн (живой вес)	5,1	269,4	108,0
молоко, тыс. тонн	18,4	1237,9	117,3
яйца, млн штук	...*	3728,3	79,0
Объем реализации платных услуг населению во всех каналах реализации – всего, млн руб.	31 413,9	2565,6	98,3
из него: бытовые услуги	1 440,2	111,5	96,6
Оборот розничной торговли – всего, млн руб.	50 615,9	4090,6	94,9
Оборот общественного питания, млн руб.	5 691,4	531,4	169,3
Среднемесячная номинальная заработная плата (с учетом малых предприятий), руб.	59 922,8	59 922,8 ¹	97,7 ²
Задолженность по заработной плате (по учетному кругу предприятий), млн руб.	По состоянию на 01.01.2016 г. 26,0	По состоянию на 01.02.2016 г. 28,0	64,5
в том числе по видам деятельности:			
<i>Сельское хозяйство, охота и заготовки</i>	1,8	1,8	100,0
<i>Строительство</i>	2,0	5,3	265,0
<i>Транспорт</i>	21,7	20,2	93,1
<i>Обрабатывающие производства</i>	-	0,7	147,0
<i>Производство и распределение электроэнергии, газа и воды</i>	0,5	-	-
<i>Управление недвижимым имуществом</i>	-	-	-
Задолженность по заработной плате из-за недофинансирования бюджетов всех уровней, млн руб.	-	-	-
в том числе:			
из федерального бюджета	-	-	-
из местных бюджетов	-	-	-
из бюджета субъекта РФ	-	-	-
Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств, млн руб.	26,0	28,0	64,5
Транспорт			
Грузооборот (данные по автомобильному транспорту), млн т/км	14,7	0,9	118,9



Показатели	2016 год отчет	Январь 2017 года	Январь 2017 г. в % к январю 2016 г. (в сопоставимых условиях)
Пассажирооборот (данные по автомобильному транспорту), млн пасс./км	418,1	34,7	106,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) – всего, млн руб.	31 367,1	31 367,1 ¹	183,9 ²
в том числе:			
<i>Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство</i>	48,42	48,42 ¹	20,7 ²
<i>Рыболовство и рыбоводство</i>	9 864,5	9 864,5 ¹	135,5 ²
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	3 929,2	3 929,2 ¹	285,3 ²
<i>Обрабатывающие производства</i>	8 550,4	8 550,4 ¹	120,4 ²
<i>Производство и распределение электроэнергии, газа и воды</i>	560,1	560,1 ¹	23,3 ²
<i>Строительство</i>	7 410,4	7 410,4 ¹	-
<i>Транспорт и связь</i>	494,1	494,1 ¹	-
Задолженность предприятий и организаций на конец периода, млн рублей			
дебиторская – всего	50 254,8	50 254,8 ¹	118,2 ²
в том числе: просроченная	11 300,3	11 300,3 ¹	103,0 ²
кредиторская – всего	66 703,3	66 703,3 ¹	134,2 ²
в том числе: просроченная	10 946,1	10 946,1 ¹	102,9 ²
Численность постоянного населения, тыс. чел.	314,7	314,7 ¹	99,6 ²
Естественный прирост (убыль), чел.	413	413 ¹	81,0 ²
Миграционный прирост (убыль), чел.	- 1 805	- 1 805 ¹	108,5 ²
Численность занятых в экономике, тыс. чел.	171,8	169,6	94,9
Общая численность безработных, тыс. чел.	9,6	8,0	90,9
в т.ч. официально зарегистрированных	3,1	3,1	98,1
Уровень безработицы, %	1,7	1,8	-

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»;

1 - 2016 год;

2 - 2016 год к 2015 году.

Оборот организаций по всем видам экономической деятельности составил 21 880,7 млн рублей, увеличившись на 3,6 % к январю 2016 году в действующих ценах.

Отмечено увеличение добычи полезных ископаемых, продукции сельского хозяйства, объемов работ в строительстве, пассажирооборота и грузооборота автомобильного транспорта, оборота общественного питания, оборота оптовой торговли.

Зафиксирован спад оборота розничной торговли, платных услуг населению, обрабатывающих производств, производств по обеспечению электроэнергией, газа и воды.

Индекс промышленного производства составил 98,3 %.

Предприятиями, осуществляющими добычу полезных ископаемых, отгружено продукции на 1 274,1 млн рублей (98,9 % к январю 2016 году в действующих ценах), индекс производства составил 120,4 %.

По виду деятельности «добыча металлических руд», отгружено продукции на 1 167,9 млн рублей, индекс производства составил 125,4 %. Рост добычи руд цветных металлов обеспечивается освоением участков с высоким содержанием металла в руде на месторождении Аметистовое.

Основу **обрабатывающей промышленности** на 89,1 % составило производство пищевых продуктов. В обрабатывающих производствах отгружено товаров собственного производства на сумму 1 975,0 млн рублей или 74,6 % к январю 2016 года в действующих ценах. Индекс производства обрабатывающей промышленности составил 85,5 %, спад обусловлен снижением производства рыбной продукцией на 33,8 %.

Объем отгруженных товаров в пищевой промышленности составил 1 758,8 млн рублей (73,8 % к январю 2016 года в действующих ценах). Индекс производства - 85,2 %. Производство пищевой продукции, за исключением рыбной продукции, ориентировано на ре-



гиональный рынок. Рыбодобывающими предприятиями Камчатского края выловлено 78,3 тыс. тонн рыбы и морепродуктов (105,1 % к уровню января 2016 года).

Снижено производство мяса (94,3 %), колбасных изделий (92,7 %), минеральной воды (77,1 %), рыбной продукции (66,2 %). Увеличено производство хлеба и хлебобулочных изделий (104,0 %), кондитерских изделий (112,4 %).

На предприятиях *по обеспечению электрической энергией, газом и паром* отгружено продукции собственного производства на сумму 2 157,8 млн рублей, что составляет 103,9 % к январю 2016 года в действующих ценах. Индекс производства составил 91,7 %. Спад обусловлен снижением объемов производства теплоэнергии (88,2 %).

В агропромышленном секторе экономики производство валовой продукции во всех категориях хозяйств составило 579,3 млн рублей (104,9 % к январю 2016 года в сопоставимых ценах).

Снижено производство яиц на 21,2 % (объем производства составил 3,7 млн штук) вследствие выхода с оборота птичника № 12 ОАО «Пионерское», яйценоскость кур-несушек – 28,0 штук на 1 курицу. Объем производства молока увеличился на 17,3 % благодаря увеличению питательности кормов. На 8,0 % увеличено производство мяса (скота и птицы на убой в живом весе).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в январе 2017 года составил 1 176,9 млн рублей или 181,9 % к соответствующему периоду 2016 году в сопоставимой оценке.

В 2017 году заключено Соглашение от 14.02.2017 № 069-07-023 между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Правительством Камчатского края о предоставлении субсидии в 2017 году бюджету субъекта Российской Федерации на софинансирование расходных обязательств по реализации мероприятия «Группа жилой застройки в границах ул. Свердлова, ул. Хуторская в г. Елизово Камчатского края (2 этап)» (далее – мероприятие) в рамках федеральной целевой программы «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Российской Федерации на 2009-2018 годы». Сумма субсидии из федерального бюджета составила 238,8 млн рублей.

В 2015 году заключен государственный контракт от 03.12.2015 № 116/15-ГК на строительства 1 этапа (жилой дом на 30 квартир общей площадью 2 887,7 м²). Срок исполнения работ по контракту – 10 мая 2017 года. Финансирование 1 этапа осуществляется за счет средств краевого бюджета. Техническая готовность – 62 %.

Реализация 2 этапа предусматривает строительство трех жилых домов. В конце февраля планируется разместить извещение о проведении аукциона в электронной форме.

В соответствии с Федеральной адресной инвестиционной программой на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее – ФАИП), с учетом внесенных на 01.02.2017 года изменений, финансирование из федерального бюджета предусмотрено в размере 1 618,1 млн рублей.

Федеральная поддержка инвестиционной деятельности Камчатского края в 2017 году согласно ФАИП предусматривалась в рамках 3 ФЦП (в 2016 году – 5 ФЦП), основной из которых, по объёму запланированных бюджетных ассигнований, является ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)».

Финансирование строек и объектов в рамках реализации ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)», в 2017 году предусмотрено в объеме 1 075,2 млн рублей или 66,4 % от общего объема ФАИП на 2017 год, в том числе по направлениям: «дорожное хозяйство» - 966,9 млн рублей и «воздушный транспорт» - 108,2 млн рублей.



В рамках ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)» в 2017 году ведется реконструкция автомобильной дороги Петропавловск-Камчатский - Мильково на участке км 231 - км 249.

В 2017 году на реализацию краевых инвестиционных мероприятий предусмотрено 2 600,1 млн рублей. Перечень краевых инвестиционных мероприятий (объектов) утвержден постановлением Правительства Камчатского края от 28.10.2016 года № 420-П «Об утверждении инвестиционной программы Камчатского края на 2017 год и на плановый период 2018-2019 годов и прогнозный период 2020-2021 годов».

За отчетный период объем финансирования из краевого бюджета составил 18,0 млн рублей (0,7 % от предусмотренного объема на год).

Выводы из анализа общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на дату оценки:

Экономическая политика России сводится к сбалансированию бюджета и поддержке деятельности Центрального Банка. Под сбалансированностью при этом понимается процесс сокращения расходов и повышения доходов за счет населения. Эффективность ЦБ в 2016 году измерялась не результатами действий Банка России, а отсутствием потрясений на внешнем рынке, поскольку российскими процессами в сфере инфляции, курсообразования и резервов управляет мировой рынок. Принятый бюджет на 2017 год предусматривает очередное сокращение государственных расходов в сравнении с прошлым годом. Россия — страна контрастов. На одной чаше весов 100 млн бедных. На другой — богатые. По данным Credit Suisse 10% населения страны владеет 89% ресурсов, это запредельный показатель. По этому показателю Россия занимает третье место в мире после США (583 миллиардера) и Китая (244). А экономика 15 место! Всё вышеперечисленное вызывает сложность прогнозирования выравнивания сложившейся ситуации в позитивный настрой, негативно влияет на состояние рынка недвижимости, снижает степень доверия граждан к банковской системе, рынку недвижимости, к перспективам развития страны и края.

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 зданий²

Класс	Описание
1	2
А	<p>В зданиях такого класса подразумевается наличие:</p> <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 <p>Такие здания не должны иметь:</p> <ul style="list-style-type: none">• Деревянные перекрытия;• Нарушения СНиП <p>Примечание: Нижеследующие показатели не являются обязательными для зданий класса «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

²Классификация 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>ремонта, с заменой окон, систем электрики и отопления;</p> <ul style="list-style-type: none">• 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;• 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	<p>Отсутствие одного или более показателей, характерных для офисных зданий класса «С» — признак офисных помещений «не отнесенных к определенной категории».</p>

Классификация производственно - складских помещений

Класс	Описание
1	2
Класс А	Расположение на основных транспортных магистралях. Прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам.



	<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.- Погрузочно-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 переоборудованными под офис гостиницами, общежитиями (Гостиница «Гейзер», частично комплекс общежитий на Звездной и т.п.). зданиями промышленного назначения (переоборудование здания швейной фабрики на ул.Зеркальной), переоборудование 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 организации – 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.

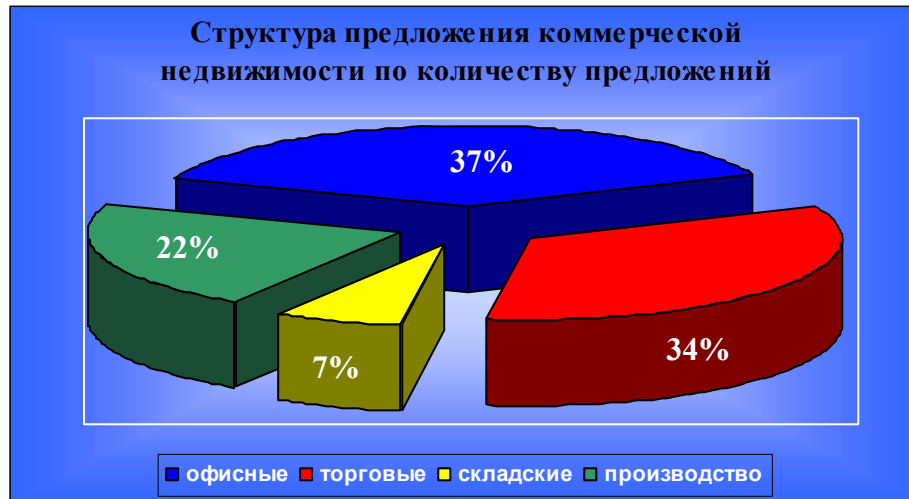
Вывод: Объекты оценки относятся к рынку коммерческой недвижимости нежилого назначения.



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

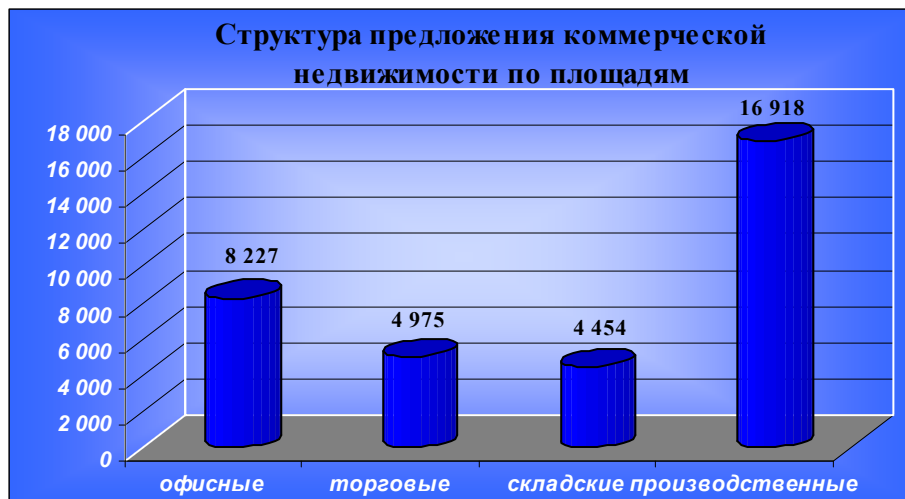
В г. Петропавловске-Камчатском за 1 полугодие 2017 г. к продаже предлагалось 130 объектов, их суммарная площадь составляет 34 574 кв. м.

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.

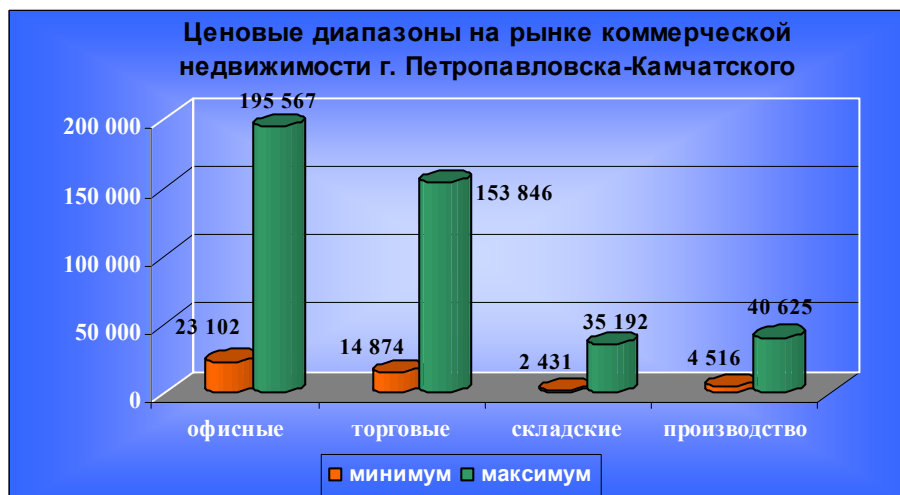


Последнее место по количеству предложений занимают складские помещения, такого типа помещения чаще предлагаются в аренду, нежели к продаже. Проведенный анализ показал, что в городе основными районами размещения складских помещений является промзона на 8 км – 9 км, территория «Автоколонна 1958» и «Автоколонны 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 1 полугодие 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).

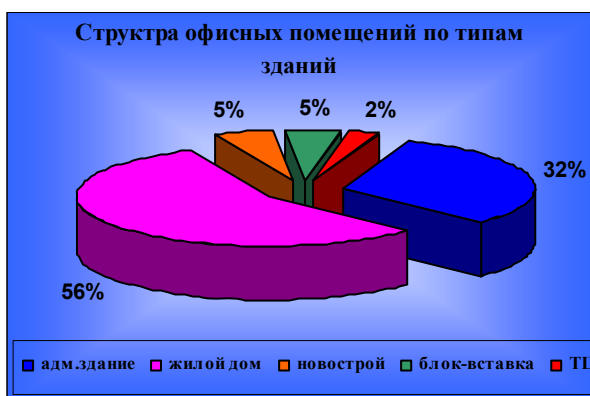
Ниже в таблице представлены диапазоны стоимостей квадратного метра коммерческой недвижимости:

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 жилого 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 преобла-



дают 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)

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон).

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).

В соответствии с заданием на оценку, оценщик произвел расчеты по определению *рыночной* стоимости объекта оценки.

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

В связи с отсутствием в законе и российских Стандартах оценки определения наиболее эффективного использования в данном отчете Оценщик руководствовался определением понятия, данным МСО. В соответствии с МСО 2005³, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества бу-

³ IVS, 7th Edition, 2005, General Valuation Concepts and Principles.



дет максимальной». Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком. Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исход из анализа господствующих рыночных условий. Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль. Наиболее эффективное использование определяется для земельного участка как условно свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ НЭИ земельного участка как свободного.

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки, объект оценки рассматривался в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости.

Анализ НЭИ участка с имеющимися на нем улучшениями.

Правомочность: Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Вывод: Наиболее эффективным использованием участка с имеющимися улучшениями является использование их в качестве объектов свободного назначения, с проведением ремонтно-восстановительных работ и реконструкции.

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.

Руководствуясь п. 24-в ФСО № 7, в данной работе оценщик принял решение использовать *затратный* подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки, что в полной мере отразит результат расчета, как самого показательного, точного, обоснованного, в полной мере отвечающего принципам однозначности, достоверности и достаточности информации.



10.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

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

Методология расчета.

Расчет стоимости прав аренды платы регламентируется распоряжением Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г. в соответствии, с которым при расчете стоимости прав аренды необходимо руководствоваться «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р:

«Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования».

В рамках НЭИ, исходя из задания на оценку, отдельно расчет рыночной стоимости земли не производился, но для корректного применения затратного подхода данный расчет произведен методом остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящим доход.



Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Расчет стоимости воспроизводства улучшений.

(См. ниже, подраздел Расчет стоимости воспроизводства)

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.

Определение ставки арендной платы

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

Определение ожидаемого дохода.

Определение ставки арендной платы

Нами проведено исследование рынка, цель которого – установить арендные ставки для административных помещений. Данное исследование включало интервью с владельцами подобных помещений и анализа рыночной информации (см. текст данного отчета).

Исходя из анализа ставок аренды по нежилым помещениям, месторасположения, технического состояния, ставка аренды по объекту оценки принята в размере:

№ п/п	Наименование объектов оценки	АДРЕС объекта оценки	Ставка арендной платы, руб/кв.м
1	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	15
2	Здание лесосоеха , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	14
3	Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	12,4
4	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	14,95



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. По опросу управляющих компаний неуплата не превышает 1 %.

Определение величины операционных расходов.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

Представленный в справочник коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

Величина операционных расходов, включающих переменные и постоянные расходы, определена в размере 18% для Камчатского края.⁴

Определение ставки дисконтирования

Выбор ставки 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 добавляются премии за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$C\delta = R_{\text{безриск}} + R_{\text{л}} + R_{\text{м}} + R_{\text{п}}$$

где

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

$R_{\text{л}}$ – премия за недостаточную ликвидность, %;

$R_{\text{м}}$ – премия за инвестиционный менеджмент, %;

$R_{\text{п}}$ – 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

⁴ Справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л. А., «Текущие характеристики рынка для доходного подхода», т. 2 стр. 42



РФ http://minfin.ru/ru/performance/public_debt/internal/operations/gko-ofz/auction/ по состоянию на дату оценки.

Таблица расчета безрисковой ставки

Дата аукциона	Код бумаги	Тип бумаги	Дата погашения	Доходность по средневзвешенной цене, % годовых
08.11.2017	26222RMFS	ОФЗ-ПД	16.10.2024	7,69
15.11.2017	25083RMFS	ОФЗ-ПД	15.12.2021	7,60
15.11.2017	29012RMFS	ОФЗ-ПК	16.11.2022	9,68
22.11.2017	26207RMFS	ОФЗ-ПД	03.02.2027	7,65
22.11.2017	26222RMFS	ОФЗ-ПД	16.10.2024	7,60
Среднее значение				8,04

В качестве базовой ставки принимаем значение в размере 8,04 %.

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;
R₀ – безрисковая ставка;
L – период экспозиции (в месяцах);
Q – общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 4,02 %, 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: трещи-



ны 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										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Несистематический риск											
Природно-климатические факторы	статичный			1				1			
Ускоренный износ объекта	статичный					1					
Задержка платежей за аренду	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный						1				
Криминогенные факторы	динамичный				1						
Финансовые проверки	динамичный		1								
Уменьшение ОДУ	динамичный							1			
Количество наблюдений		0	2	2	2	1	1	2	0	0	0
Взвешенный итог		0	4	6	8	5	6	14	0	0	0
Сумма		43									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		4,3									
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	1
		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	1
		Недвижимость	
		Земельный	
ЗАО «Управляющая компания НМ-Траст» ул. Верхняя Радищевская, дм 1/2, стр. 1 тел. +7495792-38-23	«ЗемСтрой»	Закрытый	1
		Недвижимость	
		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	1
		Недвижимость	
		Строительный	
Вознаграждение управляющей компании, среднее значение			3%



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 указанной ниже:

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

- $R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;
- R – ставка реинвестирования (ставка капитализации);
- k – срок экономической жизни, принимается равным 30 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. В течение всего срока экономической жизни инвестор имеет возможность использовать их (например, положить на депозит в банк), получая доход по ставке $R_б$. Норма возврата капитала рассчитанная по фактору фонда возмещения составит 0,01%.

Таблица расчета ставки дисконтирования

Риски	Премия (%)
Безрисковая ставка	8,04%
Премия за риск	4,30%
Премия за инвестиционный менеджмент	3,00%
Премия за низкую ликвидность	4,020%
Норма возврата капитала	0,01%
Ставка капитализации	19,370%

Полагаем, что наиболее реальная ставка дисконтирования является ставка на уровне 19,37%.

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.

Таблицы расчета рыночной стоимости застроенной земли (под «пятном» застройки)

Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А , условный номер 41-41-01/042/2009-437			
№	ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	Расчет	Примечание
1	Площадь земли	1 601,5	кв. м
2	Площадь застройки	1 601,5	кв. м
3	Этажность	1,00	эт.
4	Общая площадь	1 745,60	кв. м
	Арендная площадь	1 745,60	кв. м
5	Аренда земельного участка	10,370	руб. за 1 кв. м в год
6	Экономический срок жизни	30,00	лет
7	Безрисковая ставка	8,040%	Срок постановки на капитальный ремонт см. текст отчета
8	Арендная ставка для помещений	181,20	руб./кв. м в год без НДС
11	Курс доллара США	58,2800	руб.
12	ДОХОДЫ		
13	Потенциальный валовый доход (ПВД)	316 303	руб./год
14	Недозагрузка (НЗ), руб.	0,00	0%
15	Неуплата (НУ), руб.	3 163,03	1,0%
16	Действительный валовый доход (ДВД)	313 139,97	руб./год
17	РАСХОДЫ		
18	Операционные расходы:	55 289,76	
19	Коэффициент операционных расходов	0,18	%
20	Чистый операционный доход (NOI), руб.	313 140	= ДВД - ОР
21	Ставка дисконта годовая (Yo), %	19,370%	см. текст Отчета
22	Коэффициент В	56,4%	Доля ст-ти улучшений в ст-ти объекта по формуле: $(V_b/(V_b+V_L))*100\%$
23	Коэффициент L	43,6%	Доля ст-ти земли в ст-ти объекта по формуле: $(1-V_b/(V_b+V_L))*100\%$
24	Фактор фонда возмещения	0,88%	SFF (N эк, Y безриск, 1)
25	Кoeff. капитализации для объекта, общий (Ro)	19,87%	= Yo + B * SFF (N эк, Y безриск, 1)
26	Кoeff. капитализации для земли (RL)	21,26%	равен ставке дисконтирования для земли, %
27	Коэффициент капитализации для улучшений (RB)	20,25%	=(Ro - L*RL)/B
28	Итого доля дохода на улучшения (Ib), руб.	181 440,00	= Vb * Rb
29	Доход на землю (I L)	131 700,00	= NOI - Ib
30	Стоимость земельного участка, руб.	619 473	= I L / RL

Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1			
№	ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	Расчет	Примечание
1	Площадь земли	370,0	кв. м
2	Площадь застройки	370,0	кв. м
3	Этажность	1,00	эт.
4	Общая площадь	220,90	кв. м
	Арендная площадь	220,90	кв. м
5	Аренда земельного участка	10,370	руб. за 1 кв. м в год
6	Экономический срок жизни	30,00	лет
7	Безрисковая ставка	8,040%	Срок постановки на капитальный ремонт см. текст отчета
8	Арендная ставка для помещений	148,80	руб./кв. м в год без НДС
11	Курс доллара США	58,2800	руб.
12	ДОХОДЫ		
13	Потенциальный валовый доход (ПВД)	32 870	руб./год
14	Недозагрузка (НЗ), руб.	0,00	0%
15	Неуплата (НУ), руб.	328,70	1,0%
16	Действительный валовый доход (ДВД)	32 541,30	руб./год
17	РАСХОДЫ		



18	Операционные расходы:	5 745,68		
19	Коэффициент операционных расходов	0,18	%	См текст Отчёта
20	Чистый операционный доход (NOI), руб.	32 541		= ДВД - ОР
21	Ставка дисконта годовая (Yo), %	19,370%		см. текст Отчета
22	Коэффициент В	47,2%	Доля ст-ти улучшений в ст-ти объекта по формуле: $(V_b/(V_b+V_L))*100\%$	
23	Коэффициент L	52,8%	Доля ст-ти земли в ст-ти объекта по формуле: $(1-V_b/(V_b+V_L))*100\%$	
24	Фактор фонда возмещения	0,88%		SFF (N эк, Y безриск, 1)
25	Кoeff. капитализации для объекта, общий (Ro)	19,79%		= Yo + B * SFF (N эк, Y безриск, 1)
26	Кoeff. капитализации для земли (RL)	21,26%		равен ставке дисконтирования для земли, %
27	Кoeff. капитализации для улучшений (RB)	20,25%		= $(R_o - L * R_L) / B$
28	Итого доля дохода на улучшения (Ib), руб.	15 876,00		= $V_b * R_b$
29	Доход на землю (I L)	16 665,00		= NOI - Ib
30	Стоимость земельного участка, руб.	78 387		= I L / R L

Здание лесосеха , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1				
№	ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	Расчет	Примечание	
1	Площадь земли	212,8	кв. м	
2	Площадь застройки	212,8	кв. м	
3	Этажность	1,00	эт.	
4	Общая площадь	181,80	кв. м	
	Арендная площадь	181,80	кв. м	
5	Аренда земельного участка	10,370	руб. за 1 кв. м в год	
6	Экономический срок жизни	30,00	лет	Срок постановки на капитальный ремонт
7	Безрисковая ставка	8,040%		см. текст отчета
8	Арендная ставка для помещений	168,00	руб./кв. м в год без НДС	
11	Курс доллара США	58,2800	руб.	
12	ДОХОДЫ			
13	Потенциальный валовый доход (ПВД)	30 542	руб./год	См. расчет в тексте отчета
14	Недозагрузка (НЗ), руб.	0,00	0%	см. текст Отчета
15	Неуплата (НУ), руб.	305,42	1,0%	см. текст Отчета
16	Действительный валовый доход (ДВД)	30 236,58	руб./год	= ПВД - НЗ - НУ
17	РАСХОДЫ			
18	Операционные расходы:	5 338,74		
19	Коэффициент операционных расходов	0,18	%	См текст Отчёта
20	Чистый операционный доход (NOI), руб.	30 237		= ДВД - ОР
21	Ставка дисконта годовая (Yo), %	19,370%		см. текст Отчета
22	Коэффициент В	50,9%	Доля ст-ти улучшений в ст-ти объекта по формуле: $(V_b/(V_b+V_L))*100\%$	
23	Коэффициент L	49,1%	Доля ст-ти земли в ст-ти объекта по формуле: $(1-V_b/(V_b+V_L))*100\%$	
24	Фактор фонда возмещения	0,88%		SFF (N эк, Y безриск, 1)
25	Кoeff. капитализации для объекта, общий (Ro)	19,82%		= Yo + B * SFF (N эк, Y безриск, 1)
26	Кoeff. капитализации для земли (RL)	21,26%		равен ставке дисконтирования для земли, %
27	Кoeff. капитализации для улучшений (RB)	20,25%		= $(R_o - L * R_L) / B$
28	Итого доля дохода на улучшения (Ib), руб.	15 876,00		= $V_b * R_b$
29	Доход на землю (I L)	14 361,00		= NOI - Ib
30	Стоимость земельного участка, руб.	67 549		= I L / R L

Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2				
№	ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	Расчет	Примечание	
1	Площадь земли	725,0	кв. м	
2	Площадь застройки	725,0	кв. м	
3	Этажность	1,00	эт.	
4	Общая площадь	670,70	кв. м	
	Арендная площадь	670,70	кв. м	
5	Аренда земельного участка	10,370	руб. за 1 кв. м в год	
6	Экономический срок жизни	30,00	лет	Срок постановки на капитальный ремонт



7	Безрисковая ставка	8,040%		см. текст отчета
8	Арендная ставка для помещений	179,40	руб./кв. м в год без НДС	
11	Курс доллара США	58,2800	руб.	
12	ДОХОДЫ			
13	Потенциальный валовый доход (ПВД)	120 324	руб./год	См. расчет в тексте отчета
14	Недозагрузка (НЗ), руб.	0,00	0%	см. текст Отчета
15	Неуплата (НУ), руб.	1 203,24	1,0%	см. текст Отчета
16	Действительный валовый доход (ДВД)	119 120,76	руб./год	= ПВД - НЗ - НУ
17	РАСХОДЫ			
18	Операционные расходы:	21 032,64		
19	Коэффициент операционных расходов	0,18	%	См текст Отчёта
20	Чистый операционный доход (NOI), руб.	119 121		= ДВД - ОР
21	Ставка дисконта годовая (Yo), %	19,370%		см. текст Отчета
22	Коэффициент В	55,5%	Доля ст-ти улучшений в ст-ти объекта по формуле: $(V_b/(V_b+V_L))*100\%$	
23	Коэффициент L	44,5%	Доля ст-ти земли в ст-ти объекта по формуле: $(1-V_b/(V_b+V_L))*100\%$	
24	Фактор фонда возмещения	0,88%		SFF (N эк, Y безриск, 1)
25	Козэфф. капитализации для объекта, общий (Ro)	19,86%		= Yo + B * SFF (N эк, Y безриск, 1)
26	Козэфф. капитализации для земли (RL)	21,26%		равен ставке дисконтирования для земли, %
27	Коэффициент капитализации для улучшений (RB)	20,25%		=(Ro - L*RL)/B
28	Итого доля дохода на улучшения (Ib), руб.	68 040,00		= Vb * Rb
29	Доход на землю (I L)	51 081,00		= NOI - Ib
30	Стоимость земельного участка, руб.	240 268		= I L / RL

Основной задачей оценки в рамках затратного подхода является определение рыночной стоимости объекта недвижимости как суммы затрат (в текущих ценах на дату проведения оценки), которые должен понести типичный инвестор на строительство на имеющемся участке земли объекта (с учетом износа), адекватного по своей полезности объекту оценки. Для определения затрат на строительство (ЗС) оцениваемого имущества оценщик использовал метод укрупненных обобщенных показателей стоимости, а для оценки физического износа (И_{Физ}) – метод разбиения.

I. Определение восстановительной стоимости (ЗС) объекта оценки

С целью определения затрат на строительство (ЗС) для объекта оценки был подобран объект-аналог, единицей сравнения которого является 1 м³ строительного объема. Восстановительная стоимость единицы сравнения в базисном уровне цен 1969 г. (ВС_{БАЗ}) для объекта оценки представлена в таблице ниже:

Наименование объекта оценки	Номер сборника и таблицы УПВС	ВС _{БАЗ} , руб.
Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А , условный номер 41-41-01/042/2009-437		
Основное, лит. А; пристройка, лит. А1	сб. № 28, табл. № 1 п. 7	23,6

Наименование объекта оценки	Номер сборника и таблицы УПВС	ВС _{БАЗ} , руб.
Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1		
Основное	сб. № 18, табл. 10б	39,50
Холодная пристройка	сб. № 28, табл. № 164а	27,30

Наименование объекта оценки	Номер сборника и таблицы УПВС	ВС _{БАЗ} , руб.
Здание лесосека , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1		
Основное	сб. № 18, табл. 5а	29,3

Наименование объекта оценки	Номер сборника и таблицы УПВС	ВС _{БАЗ} , руб.
Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2		
Основное, лит. А;	сб. № 28, табл. № 1 п. 7	23,6



Далее был рассчитан общий поправочный коэффициент (К) к затратам на строительство единицы сравнения объекта-аналога, учитывающий конструктивные особенности части, климатические и географические условия строительства, инфляцию (рост стоимости строительства в период с 1969 г. до даты проведения оценки), а также прибыль предпринимателя-застройщика, величина которой в результате расчета равна 11,56 %. Все расчетные показатели и необходимые пояснения к ним приведены далее в таблицах.

Обозначение показателя	Наименование показателя
РС	Рыночная стоимость объекта, руб.
И	Совокупный износ объекта, руб.
ЗС	Затраты на строительство объекта, руб.
ВС _{БАЗ}	Восстановит. стоимость 1 м ³ объекта в ценах 1969 г., руб.
N	Строительный объем объекта, м ³
К	Суммарный поправочный коэффициент к ВС _{БАЗ}
К _{П1}	Коэффициент, учитыв. уд. Вес конструктивных элементов, (общая часть к УПВС)
К _{П2}	Коэффициент, учитыв. тип климатического района (общая часть к УПВС)
К _{П3}	Коэффициент, учитыв. группу капитальности объекта (общая часть к УПВС)
К _{П4}	Коэффициент, учитыв. сейсмичность района строительства (общая часть к УПВС)
К _{Ц1}	Коэффициент перехода из цен 1969 г. в цены 1984 г., равный 1,17 (Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94)
К _{Ц2}	Коэффициент перехода из цен 1984 г. в цены 1991 г., равный 1,58 и 1,59 (письмо Госстроя СССР № 14-д от 06 сентября 1990 г.
К _{Ц3}	Коэффициент перехода из цен 1991 г. в цены 2000 г., 19,7 (КО-ИНВЕСТ № 87)
К _{Ц4}	Коэффициент перехода из цен 2000 г. в цены на дату проведения оценки, равный 6,284 (КО-ИНВЕСТ № 100)
Р _{ПР}	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя-застройщика.

Затраты на строительство объекта оценки (ЗС) рассчитаны на дату проведения оценки путем умножения восстановительной стоимости одной единицы сравнения объекта-аналога в базисном уровне цен 1969 г. (ВС_{БАЗ}) на строительный объем объекта (N) и на общий поправочный коэффициент (К):

$$ЗС = ВС_{БАЗ} \times N \times K, \text{ где } K = K_{П1} \times K_{П2} \times K_{П3} \times K_{П4} \times K_{Ц1} \times K_{Ц2} \times K_{Ц3} \times K_{Ц4} \times P_{ПР}.$$

Расчет К.

Расчет общего поправочного коэффициента для объекта оценки:

Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м², инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437

К _{П1}	К _{П2}	К _{П3}	К _{П4}	К _{Ц1}	К _{Ц2}	К _{Ц3}	К _{Ц4}	К
1	1,01	1,06	1,08	1,17	1,59	19,70	6,284	266,28

Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м², инв. № 577, лит. ДД1

К _{П1}	К _{П2}	К _{П3}	К _{П4}	К _{Ц1}	К _{Ц2}	К _{Ц3}	К _{Ц4}	К
1	1,01	1,06	1,08	1,17	1,59	19,70	6,284	266,28
1	1,01	1,06	1,08	1,17	1,59	19,70	6,284	266,28

Здание лесосоеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м², инв. № 577, лит. ВВ1

К _{П1}	К _{П2}	К _{П3}	К _{П4}	К _{Ц1}	К _{Ц2}	К _{Ц3}	К _{Ц4}	К
1	1,01	1,06	1,08	1,17	1,59	19,70	6,284	266,28

Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м², инв. № 577, лит. Е2

К _{П1}	К _{П2}	К _{П3}	К _{П4}	К _{Ц1}	К _{Ц2}	К _{Ц3}	К _{Ц4}	К
1	1,01	1,06	1,08	1,17	1,59	19,70	6,284	266,28



Расчет ЗС

Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Площадь общая, кв. м (по наружному обмеру)	Высота, м	Объем строительный, куб. м	BC _{баз}	К	BC
Основное, лит. А	1601,50	9,96	11 781,00	23,60	266,28	74 034 254,45

Здание лесопека, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Площадь общая, кв. м (по наружному обмеру)	Высота, м	Объем строительный, куб. м	BC _{баз}	К	BC
Основное	212,80	4,26	867,00	29,30	266,28	6 764 337,47

Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	Площадь общая, кв. м (по наружному обмеру)	Высота, м	Объем строительный, куб. м	BC _{баз}	К	BC
Основное	329,50	5,73	1 313,00	39,50	266,28	13 810 212,78
Холодная пристройка	40,50	2,90	67,00	27,30	266,28	487 052,75
Итого	370,00		1 380,00			14 297 265,53

Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Площадь общая, кв. м (по наружному обмеру)	Высота, м	Объем строительный, куб. м	BC _{баз}	К	BC
Основное, лит. А	725,00	9,20	4 500,00	23,60	266,28	28 278 936,00

Примечание: объем, площадь объекта оценки определена по техническому паспорту.

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). При расчете величины прибыли предпринимателя рассматривалась норма требуемой доходности на инвестированные средства в строительство и получение точной копии оцениваемого объекта с учетом графика вложения средств⁵. Расчет прибыли предпринимателя проведен при ставке капитализации 19,37 %. (см. раздел «Определение ставки капитализации»)

Таблица расчета затрат на строительство (ЗС) с учетом прибыли предпринимателя

Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2		1970			
BC существующего, руб.	28 278 936,00				
Срок строительства, кварталов	4				
Ставка дисконта годовая	19,370%				
Ставка дисконта квартальная	4,84%				
Кварталы	1	2	3	4	Итого
Капитальные вложения, %	10%	30%	40%	20%	100%
Капитальные вложения, руб.	2 827 893,60	8 483 680,80	11 311 574,40	5 655 787,20	28 278 936,00
Фактор аккумуляции	1,208	1,152	1,099	1,048	
Аккумулятивная сумма, руб.	3 416 095,47	9 773 200,28	12 431 420,27	5 927 264,99	31 547 981,01
Итого прибыль предпринимателя, руб.					3 269 045,01
Итого прибыль предпринимателя, %					11,56%

⁵ Исходные данные для расчетов приняты на основании СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».



Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А , условный номер 41-41- 01/042/2009-437		1970			
ВС существующего, руб.	74 034 254,45				
Срок строительства, кварталов	4				
Ставка дисконта годовая	19,370%				
Ставка дисконта квартальная	4,84%				
Кварталы	1	2	3	4	Итого
Капитальные вложения, %	10%	30%	40%	20%	100%
Капитальные вложения, руб.	7 403 425,45	22 210 276,34	29 613 701,78	14 806 850,89	74 034 254,46
Фактор аккумулирования	1,208	1,152	1,099	1,048	
Аккумулированная сумма, руб.	8 943 337,94	25 586 238,34	32 545 458,26	15 517 579,73	82 592 614,27
Итого прибыль предпринимателя, руб.					8 558 359,81
Итого прибыль предпринимателя, %					11,56%

Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая пло- щадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1		1970			
ВС существующего, руб.	14 297 265,53				
Срок строительства, кварталов	4				
Ставка дисконта годовая	19,370%				
Ставка дисконта квартальная	4,84%				
Кварталы	1	2	3	4	Итого
Капитальные вложения, %	10%	30%	40%	20%	100%
Капитальные вложения, руб.	1 429 726,55	4 289 179,66	5 718 906,21	2 859 453,11	14 297 265,53
Фактор аккумулирования	1,208	1,152	1,099	1,048	
Аккумулированная сумма, руб.	1 727 109,67	4 941 134,97	6 285 077,92	2 996 706,86	15 950 029,42
Итого прибыль предпринимателя, руб.					1 652 763,89
Итого прибыль предпринимателя, %					11,56%

Здание лесозащита , назначение: нежилое, 1-этажный, общая пло- щадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1		1970			
ВС существующего, руб.	6 764 337,47				
Срок строительства, кварталов	4				
Ставка дисконта годовая	19,370%				
Ставка дисконта квартальная	4,84%				
Кварталы	1	2	3	4	Итого
Капитальные вложения, %	10%	30%	40%	20%	100%
Капитальные вложения, руб.	676 433,75	2 029 301,24	2 705 734,99	1 352 867,49	6 764 337,47
Фактор аккумулирования	1,208	1,152	1,099	1,048	
Аккумулированная сумма, руб.	817 131,97	2 337 755,03	2 973 602,75	1 417 805,13	7 546 294,88
Итого прибыль предпринимателя, руб.					781 957,41
Итого прибыль предпринимателя, %					11,56%

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 аккумуляции определен по формуле: $(1 + \text{Ст. кв.})^4(5 - \text{Кв})$, где:

Ст. кв. – квартальная ставка дисконта;

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

Кв – порядковое число квартала.

Таким образом, фактор аккумуляции для первого квартала будет равен: $(1 + 4,84\%)^4(5 - 1) = 1,208$.

II. Определение совокупного износа объекта оценки (И)

Как было сказано выше, при определении величины накопленного износа объекта оценки оценщиком было принято решение использовать Метод разбиения.

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

- Устранимый физический износ
- Неустрашимый физический износ
- Устранимое функциональное устаревание
- Неустрашимое функциональное устаревание
- Экономическое (внешнее) устаревание

Стоимость затрат на строительство (ЗС) с разбивкой по конструктивным элементам (КЭ)

Удельный вес конструктивных элементов определен по техническим паспортам объектов оценки.

Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Уд. вес КЭ, %	КЭ
Фундаменты	10	3 154 798,10
Стены	10,5	3 312 538,01
Перегородки	10,5	3 312 538,01
Перекрытия	6	1 892 878,86
Крыша	8	2 523 838,48
Полы	5	1 577 399,05
Проемы	4	1 261 919,24
Внутренняя отделка	2	630 959,62
Инженерные сети	34	10 726 313,54
Прочие работы	10	3 154 798,10
ВСЕГО, руб.	100	31 547 981,01
Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Уд. вес КЭ, %	КЭ
Фундаменты	12	9 911 113,71
Стены	15	12 388 892,14
Перегородки	15	12 388 892,14
Перекрытия	16	13 214 818,28
Крыша	7	5 781 483,00
Полы	10	8 259 261,43
Проемы	8	6 607 409,14
Внутренняя отделка	2	1 651 852,29
Инженерные сети	13	10 737 039,86
Прочие работы	2	1 651 852,29
ВСЕГО, руб.	100	82 592 614,28
Здание лесосоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Уд. вес КЭ, %	КЭ



Фундаменты	11	830 092,44
Стены	17	1 282 870,13
Перегородки	17	1 282 870,13
Перекрытия	16	1 207 407,18
Крыша	7	528 240,64
Полы	10	754 629,49
Проемы	8	603 703,59
Внутренняя отделка	3	226 388,85
Инженерные сети	10	754 629,49
Прочие работы	2	150 925,90
ВСЕГО, руб.	100	7 621 757,84
Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД	Уд.весКЭ, %	КЭ
Фундаменты	10	1 595 002,94
Стены	17	2 711 505,00
Перегородки	17	2 711 505,00
Перекрытия	16	2 552 004,71
Крыша	7	1 116 502,06
Полы	10	1 595 002,94
Проемы	8	1 276 002,35
Внутренняя отделка	3	478 500,88
Инженерные сети	10	1 595 002,94
Прочие работы	2	319 000,59
ВСЕГО, руб.	100	15 950 029,41

Оценка неустраняемого износа. Расчет восстановительной стоимости элементов на дату оценки. Все элементы здания делятся на короткоживущие и долгоживущие. Оценка неустраняемого физического износа *короткоживущих элементов* произведена по формуле:

$$\text{НФИ}_{\text{КЖЭ}} = (\text{В}_{\text{СЭЛ}} - \sum \text{УФИ}_{\text{ЭЛ}}) \times \text{ФВ}_{\text{ЭЛ}} / \text{ФЖ}_{\text{ЭЛ}},$$

где $\text{В}_{\text{СЭЛ}}$ – восстановительная стоимость элемента на дату оценки;
 $\text{УФИ}_{\text{ЭЛ}}$ – устранимый физический износ элемента;
 $\text{ФВ}_{\text{ЭЛ}}$ – фактический возраст элемента;
 $\text{ФЖ}_{\text{ЭЛ}}$ – срок физической жизни элемента.

Оценка неустраняемого физического износа долгоживущих элементов произведена по формуле:

$$\text{НФИ}_{\text{ДЖ}} = [\text{В}_{\text{СЗД}} - (\text{У}_{\text{ФЗД}} + \sum \text{ОВС}_{\text{КЖЭ}})] \times \text{ФВ}_{\text{ЗД}} / \text{ФЖ}_{\text{ЗД}},$$

где $\text{В}_{\text{СЗД}}$ – восстановительная стоимость здания;
 $\text{У}_{\text{ФЗД}}$ – устранимый износ здания;
 $\text{ОВС}_{\text{КЖЭ}}$ – остаточная стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом;
 $\text{ФВ}_{\text{ЗД}}$ – фактический возраст здания;
 $\text{ФЖ}_{\text{ЗД}}$ – срок физической жизни здания.

Таблица расчета неустраняемого физического износа короткоживущих элементов

Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Восстановительная стоимость, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы, лет.	Коэффициент износа, %	Износ, руб.
1	Перегородки	993 761,01	47	75	0,63	626069,4363
2	Проемы	1 261 919,24	21	30	0,70	883 343,47
3	Кровля	1 261 919,48	12	12	1,00	1 261 919,48



4	Отделка	189 287,62	20	20	1,00	189 287,62
5	Полы	473 220,05	30	30	1,00	473 220,05
6	Инженерные сети	10 726 313,54	15	20	0,75	8 044 735,16
	ИТОГО	14 906 420,94				11 478 575,22

- Нормативные сроки службы здания и его 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.

Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Восстановительная стоимость, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы, лет.	Коэффициент износа, %	Износ, руб.
1	Перегородки	3 716 668,14	47	75	0,63	2341500,928
2	Проемы	6 607 409,14	20	30	0,67	4 426 964,12
3	Кровля	2 890 741,00	12	12	1,00	2 890 741,00
4	Отделка	495 556,29	20	20	1,00	495 556,29
5	Полы	2 477 778,43	30	30	1,00	2 477 778,43
6	Инженерные сети	10 737 039,86	15	20	0,75	8 052 779,90
	ИТОГО	26 925 192,86				20 685 320,67

- Нормативные сроки службы здания и его 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.

Здание лесосоцеха , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Восстановительная стоимость, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы, лет.	Коэффициент износа, %	Износ, руб.
1	Перегородки	384 861,13	47	75	0,63	242462,5119
2	Проемы	603 703,59	20	30	0,67	404 481,41
3	Кровля	264 119,64	12	12	1,00	264 119,64
4	Отделка	67 916,85	20	20	1,00	67 916,85
5	Полы	226 389,49	30	30	1,00	226 389,49
6	Инженерные сети	754 629,49	15	20	0,75	565 972,12
	ИТОГО	2 301 620,19				1 771 342,02

- Нормативные сроки службы здания и его 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.

Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Восстановительная стоимость, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы, лет.	Коэффициент износа, %	Износ, руб.
1	Перегородки	813 451,00	47	75	0,63	512474,13
2	Проемы	1 276 002,35	20	30	0,67	854 921,57
3	Кровля	558 251,06	12	12	1,00	558 251,06
4	Отделка	143 549,88	20	20	1,00	143 549,88
5	Полы	478 500,94	30	30	1,00	478 500,94
6	Инженерные сети	1 595 002,94	15	20	0,75	1 196 252,21
	ИТОГО	4 864 758,17				3 743 949,79

- Нормативные сроки службы здания и его отдельных элементов определены на основании Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания



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%

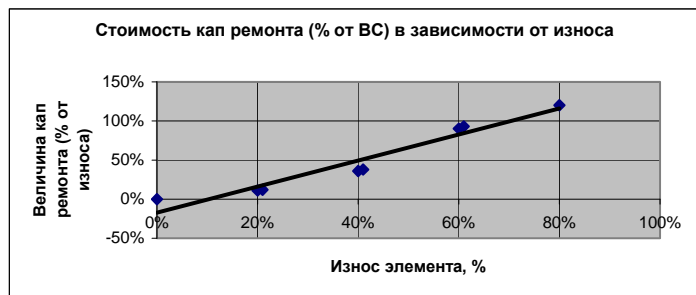


Таблица расчета ремонта объекта оценки

Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2							
Наименование конструкции	Уд. вес конструкции в общей восст. стоимости	Признаки износа	Примерный состав работ по устранению	Износ, % (по ВСН 53-86 (р))	Процент износа к строению, гр.2 x гр.5	Полная восстановительная стоимость конструктива (руб.)	Физический устранимый износ (отложенный ремонт), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
Фундаменты	0,1	Трещины; искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	затирка трещин, устранение повреждений отделочного слоя цоколя	80	8	3154798	2523838
Стены	0,105	незначительная деформация металлических поверхностей; глубоко раскрытые усадочные трещины, выветривание раствора в стыках, следы протечек	вскрытие, зачеканка, ремонт фактурного слоя; герметизация стыков	80	8,4	3312538	2650030
Перегородки	0,105	сквозные трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями; осязательная зыбкость, отклонение от вертикали, трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	расчистка поверхности, заделка и расшивка трещин; выравнивание перегородок вертикальной плоскости и укрепление связей со смежными конструкциями	70	7,35	3312538	2318777
Перекрытия	0,06	трещины в плитах, следы протечек или промерзаний на плитах и стенах в местах примыкания	укрепление мет примыкания плит. Заделка пустот в торцах в местах опирания на наружные стены	70	4,2	1892879	1325015



Кровля	0,08	вздутие поверхности, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникание влаги в местах примыканий; повреждение деталей водоприемного устройства	смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздувшихся мест и дополнительным покрытием еще одним слоем; ремонт желобов, решеток, водоприемных устройств	50	4	2523838	1261919
Полы	0,05	стирание поверхности ходовых местах; выбоины, стёртости	заделка выбоин	70	3,5	1577399	1104179
Окна	0,02	Оконные блоки рассохлись, покоробились, расшатаны в углах; часть приборов повреждена.	Ремонт переплетов; укрепление соединений накладками.	0	0	630960	0
Двери	0,02	дверные полотна имеют неплотный притвор, частично осели, незначительное повреждение наличников	ремонт дверных полотен и коробок	0	0	630960	0
Отделка	0,02	выпучивание штукатурки и отпадение листов местами; трещины	ремонт штукатурки с подготовкой поверхности	70	1,4	630960	441672
Прочие	0,1			80	8	3154798	2523838
ИТОГО					44,85	31547982	14149268

Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А , условный номер 41-41-01/042/2009-437

Наименование конструкции	Уд. вес конструкции в общей восст. стоимости	Признаки износа	Примерный состав работ по устранению	Износ, % (по ВСН 53-86 (р))	Процент износа к строению, гр.2 x гр.5	Полная восстановительная стоимость конструктива (руб.)	Физический износ (отложенный ремонт), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
Фундаменты	0,12	Трещины; искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	затирка трещин, устранение повреждений отделочного слоя цоколя	80	9,6	9911114	7928891
Стены	0,15	незначительная деформация металлических поверхностей; глубоко раскрытые усачочные трещины, выветривание раствора в стыках, следы протечек	вскрытие, зачеканка, ремонт фактурного слоя; герметизация стыков	80	12	12388892	9911114
Перегородки	0,15	сквозные трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями; ошутимая зыбкость, отклонение от вертикали, трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	расчистка поверхности, заделка и расшивка трещин; выравнивание перегородок вертикальной плоскости и укрепление связей со смежными конструкциями	70	10,5	12388892	8672224
Перекрытия	0,16	трещины в плитах, следы протечек или промерзаний на плитах и стенах в местах примыкания	укрепление мет примыкания плит. Заделка пустот в торцах в местах опирания на наружные стены	70	11,2	13214818	9250373



Кровля	0,07	вздутие поверхности, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникание влаги в местах примыканий; повреждение деталей водоприемного устройства	смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздувшихся мест и дополнительным покрытием еще одним слоем; ремонт желобов, решеток, водоприемных устройств	50	3,5	5781483	2890742
Полы	0,1	стирание поверхности ходовых местах; выбоины, стёртости	заделка выбоин	70	7	8259261	5781483
Окна	0,04	Оконные блоки рассохлись, покособились, расшатаны в углах; часть приборов повреждена.	Ремонт переплетов; укрепление соединительных накладками.	0	0	3303705	0
Двери	0,04	дверные полотна имеют неплотный притвор, частично осели, незначительное повреждение наличников	ремонт дверных полотен и коробок	0	0	3303705	0
Отделка	0,02	выпучивание штукатурки и отпадение листов местами; трещины	ремонт штукатурки с подготовкой поверхности	70	1,4	1651852	1156296
Прочие	0,02			80	1,6	1651852	1321482
ИТОГО					56,8	82592614	46912605

Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1							
Наименование конструкции	Уд. вес конструкции в общей восст. стоимости	Признаки износа	Примерный состав работ по устранению	Износ, % (по ВСН 53-86 (р))	Процент износа к строению, гр.2 x гр.5	Полная восстановительная стоимость конструктива (руб.)	Физический износ (отложенный ремонт), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
Фундаменты	0,1	Трещины; искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	затирка трещин, устранение повреждений отделочного слоя цоколя	80	8	1595003	1276002
Стены	0,17	незначительная деформация металлических поверхностей; глубоко раскрытые усачные трещины, выветривание раствора в стыках, следы протечек	вскрытие, зачеканка, ремонт фактурного слоя; герметизация стыков	80	13,6	2711505	2169204
Перегородки	0,17	сквозные трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями; ошутимая зыбкость, отклонение от вертикали, трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	расчистка поверхности, заделка и расшивка трещин: выравнивание перегородок вертикальной плоскости и укрепление связей со смежными конструкциями	70	11,9	2711505	1898054
Перекрытия	0,16	трещины в плитах, следы протечек или промерзаний на плитах и стенах в местах примыкания	укрепление мет примыкания плит. Заделка пустот в торцах в местах опирания на наружные стены	70	11,2	2552005	1786404



Кровля	0,07	вздутие поверхности, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникание влаги в местах примыканий; повреждение деталей водоприемного устройства	смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздувшихся мест и дополнительным покрытием еще одним слоем; ремонт желобов, решеток, водоприемных устройств	50	3,5	1116502	558251
Полы	0,1	стирание поверхности ходовых местах; выбоины, стёртости	заделка выбоин	70	7	1595003	1116502
Окна	0,04	Оконные блоки рассохлись, покоробились, расшатаны в углах; часть приборов повреждена.	Ремонт переплетов; укрепление соединительных накладками.	0	0	638001	0
Двери	0,04	дверные полотна имеют неплотный притвор, частично осели, незначительное повреждение наличников	ремонт дверных полотен и коробок	0	0	638001	0
Отделка	0,03	выпучивание штукатурки и отпадение листов местами; трещины	ремонт штукатурки с подготовкой поверхности	70	2,1	478501	334951
Прочие	0,02			80	1,6	319001	255201
ИТОГО					58,9	15950029	9394569

Здание лесосоцеха , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1							
Наименование конструкции	Уд. вес конструкции в общей восст. стоимости	Признаки износа	Примерный состав работ по устранению	Износ, % (по ВСН 53-86 (р))	Процент износа к строению, гр.2 х гр.5	Полная восстановительная стоимость конструктива (руб.)	Физический износ (отложенный ремонт), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
Фундаменты	0,11	Трещины; искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	затирка трещин, устранение повреждений отделочного слоя цоколя	80	8,8	830092	664074
Стены	0,17	незначительная деформация металлических поверхностей; глубоко раскрытые усадочные трещины, выветривание раствора в стыках, следы протечек	вскрытие, зачеканка, ремонт фактурного слоя; герметизация стыков	80	13,6	1282870	1026296
Перегородки	0,17	сквозные трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями; осязательная зыбкость, отклонение от вертикали, трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	расчистка поверхности, заделка и расшивка трещин; выравнивание перегородок вертикальной плоскости и укрепление связей со смежными конструкциями	70	11,9	1282870	898009
Перекрытия	0,16	трещины в плитах, следы протечек или промерзаний на плитах и стенах в местах примыкания	укрепление мет примыкания плит. Заделка пустот в торцах в местах опирания на наружные стены	70	11,2	1207407	845185



Кровля	0,07	вздутие поверхности, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникание влаги в местах примыканий; повреждение деталей водоприемного устройства	смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздувшихся мест и дополнительным покрытием еще одним слоем; ремонт желобов, решеток, водоприемных устройств	50	3,5	528241	264121
Полы	0,1	стирание поверхности ходовых местах; выбоины, стёртости	заделка выбоин	70	7	754629	528240
Окна	0,04	Оконные блоки рассохлись, покоробились, расшатаны в углах; часть приборов повреждена.	Ремонт переплетов; укрепление соединительных накладками.	0	0	301852	0
Двери	0,04	дверные полотна имеют неплотный притвор, частично осели, незначительное повреждение наличников	ремонт дверных полотен и коробок	0	0	301852	0
Отделка	0,03	выпучивание штукатурки и отпадение листов местами; трещины	ремонт штукатурки с подготовкой поверхности	70	2,1	226389	158472
Прочие	0,02			80	1,6	150926	120741
ИТОГО					59,7	7621758	4505138

Основание:

1. Технические паспорта на объекты оценки.
2. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (утв. постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279);
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).
4. Расчет произведен на основании фактически сложившихся данных, обобщенных в «Показателях сметной стоимости СМР на единицы объемов объектов и видов работ, объект № 1561, арх. 9588, Камчатгипропрорыбпром, г. Петропавловск-Камчатский».
5. Осмотр объекта оценки.

Таблица расчета неустраняемого физического износа долгоживущих элементов объекта оценки

Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2

Стоимость нового строительства, руб.	31 547 981,01
Минус устранимый физический износ, (отложенный ремонт)	14 149 268,00
Минус стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	14 906 420,94
Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	2 492 292,07
Фактический возраст здания, лет	47
Нормативный срок эксплуатации здания, лет	100
Коэффициент к определению износа	0,47
ИТОГО неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	1 171 377,27

- Нормативные сроки службы здания и его 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

Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437

Стоимость нового строительства, руб.	82 592 614,28
Минус устранимый физический износ, (отложенный ремонт)	46 912 605,00
Минус стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	26 925 192,86
Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	8 754 816,42
Фактический возраст здания, лет	47
Нормативный срок эксплуатации здания, лет	100



Коэффициент к определению износа	0,47
ИТОГО неустраиваемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	4 114 763,72

Здание лесосоха , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1

Стоимость нового строительства, руб.	7 621 757,84
Минус устранимый физический износ, (отложенный ремонт)	4 505 138,00
Минус стоимость короткоживущих элементов с неустраиваемым физическим износом, руб.	2 301 620,19
Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраиваемым физическим износом, руб.	814 999,65
Фактический возраст здания, лет	47
Нормативный срок эксплуатации здания, лет	100
Коэффициент к определению износа	0,47
ИТОГО неустраиваемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	383 049,84

Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1

Стоимость нового строительства, руб.	15 950 029,41
Минус устранимый физический износ, (отложенный ремонт)	9 394 569,00
Минус стоимость короткоживущих элементов с неустраиваемым физическим износом, руб.	4 864 758,17
Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраиваемым физическим износом, руб.	1 690 702,24
Фактический возраст здания, лет	47
Нормативный срок эксплуатации здания, лет	100
Коэффициент к определению износа	0,47
ИТОГО неустраиваемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	794 630,05

Расчет общего физического износа объекта оценки**Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2**

Полная восстановительная стоимость, руб.	31 547 981,01
Восстановительная стоимость короткоживущих элементов в неустраиваемом физическом износе, руб.	14 906 420,94
Неустраиваемый физический износ короткоживущих элементов, руб.	11 478 575,22
Восстановительная стоимость долгоживущих элементов в неустраиваемом физическом износе, руб.	2 492 292,07
Неустраиваемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	1 171 377,27
Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	14 149 268,00
Общий физический износ, руб.	26 799 220,49

Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437

Полная восстановительная стоимость, руб.	82 592 614,28
Восстановительная стоимость короткоживущих элементов в неустраиваемом физическом износе, руб.	26 925 192,86
Неустраиваемый физический износ короткоживущих элементов, руб.	20 685 320,67
Восстановительная стоимость долгоживущих элементов в неустраиваемом физическом износе, руб.	8 754 816,42
Неустраиваемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	4 114 763,72
Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	46 912 605,00
Общий физический износ, руб.	71 712 689,39

Здание лесосоха , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1

Полная восстановительная стоимость, руб.	7 621 757,84
Восстановительная стоимость короткоживущих элементов в неустраиваемом физическом износе, руб.	2 301 620,19
Неустраиваемый физический износ короткоживущих элементов, руб.	1 771 342,02
Восстановительная стоимость долгоживущих элементов в неустраиваемом физическом износе, руб.	814 999,65
Неустраиваемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	383 049,84
Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	4 505 138,00
Общий физический износ, руб.	6 659 529,86

Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1

Полная восстановительная стоимость, руб.	15 950 029,41
Восстановительная стоимость короткоживущих элементов в неустраиваемом физическом износе, руб.	4 864 758,17
Неустраиваемый физический износ короткоживущих элементов, руб.	3 743 949,79
Восстановительная стоимость долгоживущих элементов в неустраиваемом физическом износе, руб.	1 690 702,24
Неустраиваемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	794 630,05



Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	9 394 569,00
Общий физический износ, руб.	13 933 148,84

Расчет функционального устаревания.

Функциональное устаревание вызывается:

4. недостатками, требующими добавления элементов;
5. недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
6. «сверхулучшениями».

В данном случае в здании присутствует функциональное устаревание № 1 и № 2, связанное с модернизацией элементов, несоответствием объемно-планировочных решений требованиям, предъявляемым современным зданиям (помещениям).

Таблица расчета функционального износа объект оценки

Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость ед. изм., руб. (цены 2017 г.)	Итого, руб.
Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	м ³	618,2	8 300,00	5 131 060,00

Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость ед. изм., руб. (цены 2017 г.)	Итого, руб.
Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	м ³	189,6	8 300,00	1 573 680,00

Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость ед. изм., руб. (цены 2017 г.)	Итого, руб.
Здание лесосоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	м ³	76,35	8 300,00	633 705,00

Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость ед. изм., руб. (цены 2017 г.)	Итого, руб.
Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	м ³	485	8 300,00	4 025 500,00

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, Камчатгипро-рыбпром, г. Петропавловск-Камчатский».

Таблица расчета рыночной стоимости объектов аренды, определенной в рамках затратного подхода

Наименование объекта аренды	ЗС (руб.)	Общий физический износ, руб. (отнимаем от ЗС)	Функциональный износ, руб. (отнимаем от ЗС)	Стоимость земельного участка под «пятном» застройки (прибавляем к ЗС за минусом износов)	Рыночная стоимость, руб.
Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	82 592 614,27	71 712 689,39	5 131 060,00	619473,00	6 368 337,88
Здание лесосоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	7 546 294,88	6 659 529,86	633 705,00	67549,00	320 609,02



Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	15 950 029,42	13 933 148,84	1 573 680,00	78387,00	521 587,58
Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	31 547 981,01	26 799 220,49	4 025 500,00	240268,00	963 528,52

Вывод: рыночная стоимость объектов оценки, определенная затратным подходом, составляет округленно:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	6 368 338
2	Здание лесоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	320 609
3	Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	521 588
4	Здание производственный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	963 529

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.
Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	6 368 338	не применялся	не применялся
Здание лесосоеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	320 609	не применялся	не применялся
Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	521 588	не применялся	не применялся
Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	963 529	не применялся	не применялся

Поскольку в данной работе при определении рыночной стоимости объекта оценки был применен один подход (затратный), то, руководствуясь ст. 23 г ФСО-1 (утв. Минэкономразвития Приказом № 297 от 20.05.2015 г.) в согласовании результатов оценки нет необходимости.

В соответствии с Задаaniem 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 недвижимости, с учетом допущений и ограничивающих условий по состоянию на 28 ноября 2017 г., составит:

№ п/п	Наименование объектов оценки	АДРЕС объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 2 -этажный, общая площадь 1745,6 м2, инв. № 577, лит. А, условный номер 41-41-01/042/2009-437	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	6 368 338 (шесть миллионов триста шестьдесят восемь тысяч триста тридцать восемь) руб.
2	Здание лесоцеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 181,8 м2, инв. № 577, лит. ВВ1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	320 609 (триста двадцать тысяч шестьсот девять) руб.
3	Здание котельной , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,9 м2, инв. № 577, лит. ДД1	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	521 588 (пятьсот двадцать одна тысяча пятьсот восемьдесят восемь) руб.
4	Здание производственный корпус , назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 670,7 м2, инв. № 577, лит. Е2	Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Лесная, д. 27	963 529 (девятьсот шестьдесят три тысячи пятьсот двадцать девять) руб.

Оценщик

Биленко И. В.

Оценщик

Кешишьян Л. Н.



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. Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2013 г.
3. В. М. Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Дело, Москва, 1998 г.;
4. Камчатский Статистический Ежегодник, Госкомстат России, Камчатстат, 2013 г.;
5. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995 г.;
6. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. Пер. с англ. М., 1994 г.;
7. Ш. Пратт. Оценка бизнеса. Второе изд. Пер. с англ.;
8. В. Мягков, Е. Платонова. Экономика недвижимости. Толковый словарь. С.-Петербург, 1993 г.;
9. 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.;
10. А. Черняк. Оценка городской недвижимости. М., 1996 г.;
11. С. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб., изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.;
12. С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. – СПб., изд-во «Питер», 2001 г.;
13. В.Т. Александров «Ценообразование в строительстве», Питер, С.-П., М., Харьков, Минск, 2001 г.;
14. Л.М. Чистов «Экономика строительства», Питер, С.-П., М., Харьков, Минск, 2002 г.
15. В.С. Аханов «Справочник строителя», Феникс, Ростов-на-Дону, 2000 г.;
16. Ю. Ф. Думашев, С. Д. Химуниев Справочник по капитальному ремонту жилых и общественных зданий, М., Стройиздат, 1975 г.;
17. В.И. Травин Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий, Феникс, Ростов-на-Дону, 2002 г.;
18. Н.Е. Симионова Методы оценки и технической экспертизы недвижимости, Москва-Ростов-на-Дону, Издательский центр МарТ», 2006 г.;
19. Л. К. Русанов, Ю. В. Школьников Практика оценки недвижимости, М., 1997 г.;
20. Л. Н. Тэпман Оценка недвижимости, М., Юнити, 2004 г.;
21. Курс лекций Основы оценки недвижимости, М., Академия РОО, 1994 г.;
22. Н. В. Мирзоян оценка стоимости недвижимости, М., МФПА, 2005 г.;
23. МДС 13-14.2000 «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (утв. постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279);
24. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
25. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (утв. постановлением Госстроя СССР от 08 сентября 1964 г. № 147);
26. 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)
27. Укрупненные показатели стоимости строительства на территории Камчатской области, Камчатгражданпроект, г. Петропавловск-Камчатский, 1986 г.;



28. Приложение № 1 к письму Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-Д «Индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей».
29. Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей».
30. Таблицы показателей по объектам проектирования, объект № 1561-84, арх. 13398, Камчатгипрорыбпром, г. Петропавловск-Камчатский, 1984 г.;
31. Показатели сметной стоимости СМР на единицы объемов объектов и видов работ, объект № 1561, арх. 9588, Камчатгипрорыбпром, г. Петропавловск-Камчатский, 1976 г.
32. Федеральная служба государственной статистики www.gks.ru
33. Центральный банк РФ www.cbr.ru
34. Министерство финансов РФ <http://www.minfin.ru>
35. СМИ – газеты «Тройка», «Срочно», «Вести», Камчатское время», «Лукоморье»



ПРИЛОЖЕНИЯ

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

02 октября 2017 г.

г.Петропавловск-Камчатский

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Отделения ООО «Абсолют Страхование» в г. Петропавловск-Камчатский Мельник Ларисы Владимировны, действующего на основании Доверенности № 07/17 от 01.01.2017 г. г., с одной стороны, **ООО «Консалтинг-центр»**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора **Биленко Ильи Вячеславовича**, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящий Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц (далее - Договор) о нижеследующем: **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** 1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной суммы (страховой суммы). 1.2. Настоящий Договор заключен на основании «Правил страхования гражданской ответственности оценщиков» в редакции действующей на дату заключения настоящего Договора (далее по тексту – «Правила страхования», Приложение №2 к настоящему Договору), Заявления на страхование (Приложение №1 к настоящему Договору), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. 1.3. Под оценочной деятельностью в целях настоящего Договора понимается профессиональная деятельность оценщиков, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. **2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ** 2.1. Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Страхованные лица: **ООО «Консалтинг-центр»**, в лице Директора **Биленко Ильи Вячеславовича**. 2.3. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненного им вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате проведения оценочной деятельности. 2.4. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен. **3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ** 3.1. Страховым случаем является совершившееся событие, предусмотренное настоящим Договором, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату в установленном законодательством и Договором порядке и объеме. Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) 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 (бездействиями) 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. 3.2. Случай признается страховым, если действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия настоящего Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним, требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявленные к Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и искивые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами на факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда), ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. 3.3. Не является страховым случаем и не подлежит возмещению событие, наступившее вследствие умышленного, преднамеренного, недобросовестного, преступного действия или бездействия Страхователя (застрахованного лица), в том числе сговора между оценщиком и Выгодоприобретателем, или любого действия (бездействия), совершенного в нарушение какого-либо законодательного акта Российской Федерации, ведомственных или производственных нормативных документов или в результате любых действий при осуществлении профессиональной деятельности в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения, участия в оценке иных оценщиков, чем те, которые указаны в договоре на проведение оценки, одностороннего отказа Страхователя от проведения оценки в случае, если потребитель услуг оценщика не нарушал условия договора на проведение оценки (предоставление необходимой информации, обеспечения условий работы и т.п.), военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий, гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок; убытков, возникших в результате изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения материалов, используемых для оценки, по распоряжению государственных органов; воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения; действия обстоятельств непреодолимой силы; неустрашения Страхователем в течение согласованного со Страховщиком срока обстоятельств, заметно повышающих степень риска, на необходимость устранения которых в соответствии с общепринятыми нормами Страховщик указывал Страхователю. Определения Страхователем иного вида стоимости объекта оценки, нежели, чем указан в настоящем Договоре на основании нормативного акта, содержащего требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки по конкретному виду стоимости, договора на проведение оценки объекта оценки. Факта, ситуации, обстоятельства, непреднамеренного (неумышленного) ошибочного действия (бездействия), которые на дату начала действия настоящего Договора были известны Страхователю или Страхователь должен был предвидеть, что они могут привести к предъявлению в его адрес претензий или искового требования, действий (бездействия), Страхователя, неупоможенного (превышение полномочий) и/или не имеющего соответствующей квалификации или права в соответствии с законодательством Российской Федерации для осуществления оценочной деятельности или для заключения договора на проведение оценки, неплатежеспособности или банкротства Страхователя, использования Страхователем в ходе осуществления оценочной деятельности нелицензионного программного обеспечения, получения Страхователем в ходе осуществления оценочной деятельности неверной информации или документов от государственных органов и иных организаций в соответствии с условиями предоставления указанных документов, противоправных действий третьих лиц, отличных от Страхователя (его работников), нарушения Страхователем договора на проведение оценки, заключенного с заказчиком, в части: - сроков (периодов), в том числе промежуточных, оказания услуг, а также сроков устранения недостатков услуг, выявленных заказчиком, объемов оказания услуг. Проведения оценщиком оценки объекта оценки при отсутствии договора с заказчиком на проведение оценки, а также в случае, если договор с заказчиком на проведение оценки признан недействительным, проведения оценщиком (Страхователем) оценки, если: оценщик (Страхователь) является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит в близком родстве с указанными лицами, в отношении объекта оценки оценщик (Страхователь) имеет вещные или обязательственные права вне договора оценки, оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика, выполнения оценщиком (Страхователем) правительственного или иного указания, требования или предписания уполномоченного органа в части осуществления оценочной деятельности, за исключением решений уполномоченного органа о проведении оценки объекта оценки, в том числе повторной. 3.4. Ответственность Страховщика также не распространяется на: 3.4.1. требования о возмещении ущерба (имущественного вреда) оценщика, вызванного уплатой неустойки, штрафа, пени и иные взыскания (гражданские, уголовные, договорные), в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им договорных обязательств. 3.4.2. требования о возмещении ущерба (имущественного вреда) в результате нарушения заказчиком по договору на проведение оценки его условий (в частности, непредоставления / неполного предоставления необходимой информации / предоставления недостоверной информации; необеспечения условий работы, отговорных в договоре на проведение оценки). 3.4.3. требования о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателям, возникшего по любым обстоятельствам, не связанным с осуществлением оценщиком оценочной деятельности или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, деятельности, непосредственно связанной с исполнением договора на проведение оценки, а также возникшего в результате осуществления оценщиком оценочной деятельности до вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков, во время приостановления либо после прекращения членства в саморегулируемой организации оценщиков. 3.4.4. требования о возврате денежной суммы, уплаченной Выгодоприобретателем Страхователю в виде денежного вознаграждения (аванса, задатка) по договору на проведение оценки, заключенному с Выгодоприобретателем. 3.4.5. любые претензии или искивые требования, основанные на, возникающем в связи с правительственным или иным указанием, предписанием или требованием компетентных органов к оценщику или юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор, Страхователю в части осуществления оценочной деятельности; 3.4.6. требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), вызванного любыми устными или письменными консультациями, рекомендациями или советами оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, Страхователя; 3.4.7. требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), возникшего из описания или обсуждения юридических актов права собственности клиента оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, Страхователя на оцениваемый объект. Права собственности на оцениваемое имущество и недвижимость предполагаются полностью соответствующим требованиям законодательства и не поддаются под действие договора страхования, заключенного в соответствии с настоящими Правилами; 3.4.8. требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), возникшего в результате оценки состояния объектов, которые невозможно определить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. В частности, ответственность не распространяется на материальный ущерб, обусловленный состоянием грунтов, почвы, возможным присутствием асбестовых, кварцевых и радиоактивных материалов, электрических и электромагнитных полей, шумов, токов СВЧ и иных токсичных, вредоносных или зараженных веществ и излучений, подземных хранилищ отходов и вредных веществ, а также стоимость их удаления. 3.4.9. требования о возмещении вреда жизни и здоровью третьих лиц. 3.4.10. требования, возникающие в связи с ущербом, вызванным утечкой, повреждением либо гибелью любого носителя информации, письменного, печатного либо иного документа, баз данных, которые находятся в ведении Страхователя; 3.4.11. договоры, заключенные Страхователем, противоречащие действующему законодательству Российской Федерации. 3.5. Не признается страховым случаем возникновение ответственности Страхователя по следующим требованиям: 3.5.1. о возмещении вреда вследствие разглашения или использования в своих целях оценщиком любой конфиденциальной информации о заказчике по договору на проведение оценки; 3.5.2. о возмещении вреда вследствие утраты документов, предоставленных заказчиком и (или) третьими лицами в ходе проведения оценки, вследствие небрежного отношения и/или непринятия мер по обеспечению сохранности таких документов. **4. СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. Лимиты страхового возмещения: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Безусловная франшиза составляет: не установлена. 4.3. Страховой тариф: 0,19 % от страховой суммы. 4.4. Страховая премия по настоящему Договору составляет: 9 500,00 (Девять тысяч пятьсот) рублей. 4.5. Страховая премия оплачивается одновременно в срок не позднее 14.10.2017г. 4.5.1. Днем уплаты страховой премии по настоящему Договору является: при безналичной уплате - день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика (уполномоченного представителя Страховщика), при наличной уплате - день поступления денежных средств в кассу Страховщика или день получения денежных средств уполномоченным представителем Страховщика. 4.6. В случае неоплаты страховой премии в срок, установленный п. 4.5. настоящего Договора или оплаты не в полном объеме, Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 4.7. При уплате страхового возмещения в размере, меньшем страховой суммы, Договор продолжает действовать, но при этом страховая сумма со дня выплаты считается уменьшенной на сумму выплаченного возмещения. Страхователь вправе восстановить страховую сумму, уплатив дополнительную страховую премию. **5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ** 5.1. Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «14» октября 2017 г., но не ранее дня уплаты Страхователем страховой премии и действует по 24 часа 00 минут «13» октября 2018 г. 5.2. Договор прекращается в случаях: а) истечения срока действия, указанного в настоящем Договоре как день его окончания; б) исполнения Страховщиком обязательств перед Страхователем по Договору в полном объеме (возмещение ущерба в размере страховой суммы); в) ликвидации Страхователя, являющегося юридическим лицом, г) ликвидации Страховщика в установленном законодательством Российской Федерации порядке; д) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 5.3. Договор прекращается до наступления случая, на который он был заключен, если после его вступления в силу возможность наступления страхового случая отпала и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай, в частности: в результате прекращения в установленном порядке предпринимательской деятельности Страхователем, при исключении оценщика из саморегулируемой организации в случае несоблюдения законодательных и нормативных актов по оценке или иным причинам, служащим основанием для исключения. 5.4. О намерении досрочно расторгнуть Договор стороны обязаны уведомить друг друга не менее, чем за 30 дней до предполагаемой даты прекращения Договора. **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** 6.1. **Страховщик обязан:** 6.1.1. ознакомить и выдать Страхователю экземпляр Правил страхования; 6.1.2. в случае проведения Страхователем мероприятий, уменьшивших риск наступления страхового случая и размер возможного ущерба объекту страхования, по заявлению Страхователя дополнить или изменить Договор с учетом этих обстоятельств; 6.1.3. при наступлении страхового случая произвести страховую выплату в установленный настоящим Договором срок; 6.1.4. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении, если это не вступит в противоречие с законодательными актами Российской Федерации. 6.2. **Страховщик имеет право:** 6.2.1. требовать признания Договора недействительным, если после заключения Договора будет установлено, что Страхователь сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об известных ему обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления; Существенными признаются во всяком случае обстоятельства, определенно оговоренные Страховщиком в стандартной форме договора страхования (страховом полисе) или в его письменном запросе; 6.2.2. принимать такие меры, которые он считает необходимыми для сокращения убытков, взять на себя по письменному распоряжению Страхователя защиту его прав и вести все дела по урегулированию убытка; 6.2.3. при уведомлении об обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска, потребовать изменения условий Договора или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска, а если Страхователь возражает против изме-

условий Договора или доплаты страховой премии, потребовать расторжения Договора, 6.2.4. отказать в страховой выплате, если Страхователь не выполнит какое-либо из обязательств, перечисленных в п.6.3 Договора, 6.2.5. требовать выполнения иных условий, не противоречащих законодательству Российской Федерации. 6.3. **Страхователь обязан:** 6.3.1. своевременно уплачивать страховую премию в размерах и порядке, предусмотренных настоящим Договором, 6.3.2. при заключении Договора сообщать Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства неизвестны и не могут быть известны Страховщику; 6.3.3. при наступлении страхового случая: а) принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для уменьшения возможных убытков; б) после того, как Страхователю стало известно о наступлении любого события, которое может повлечь наступление страхового случая либо события, имеющего признак страхового случая (в том числе при обнаружении ошибки, упущения, которые могут повлечь наступление страхового случая), он обязан незамедлительно, но в любом случае не позднее 3-х дней (за исключением выходных и праздничных дней), уведомить об этом Страховщика или его представителя любым доступным способом, позволяющим зафиксировать факт наступления данного события, с обязательным последующим (в срок не позднее 5-ти рабочих дней) письменным уведомлением (с использованием почтовой, факсимильной и др. связи) Страховщика. Такое уведомление должно содержать в наиболее полном объеме информацию об обстоятельствах события (предполагаемые причины и характер ошибочных действий или упущений; имена и адреса всех лиц, вовлеченных в событие, включая потенциальных истцов, момент совершения ошибки, небрежности, упущения, обстоятельства и возможные последствия события); в) в случае предъявления Потерпевшими лицами, Страхователю требования о возмещении убытков, в течение 3-х дней (за исключением выходных и праздничных дней) с момента получения сообщения об этом Страховщику любым доступным способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения, с обязательным письменным подтверждением уведомления (с использованием почтовой, факсимильной и другой связи) и предоставить всю доступную Страхователю информацию и документацию, позволяющую судить о причинах, характере и размерах причиненных ущерба (имущественного вреда), а именно копию искового требования (письменной претензии), предписания суда, извещения, вызова в суд или любых иных документов, полученных в связи с данным событием. Несвоевременное уведомление Страховщика о наступлении события, указанных в настоящем пункте Договора, дает последнему право отказать в выплате страхового возмещения, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая либо что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности выплатить страховое возмещение. 6.3.4. не нарушать в течение действия договора страхования правил и требований, установленных саморегулируемой организацией, членом которой он является; 6.3.5. сообщать Страховщику незамедлительно о всяком изменении в характере своей деятельности, если это может повлиять на повышение степени риска страхования; 6.3.6. не признавать частично или полностью требования имущественного характера, предъявляемые Страхователю в связи со страховым случаем без согласия Страховщика, 6.3.7. обеспечить участие Страховщика в установлении размера причиненного вреда. 6.4. **Страхователь имеет право:** 6.4.1. ознакомиться с Правилами страхования, 6.4.2. досрочно расторгнуть Договор в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, 6.4.3. требовать выполнения Страховщиком иных условий, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации. 7. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ** 7.1. Для принятия решения о возможности осуществления страховой выплаты Страхователь представляет Страховщику: а) письменное заявление на выплату страхового возмещения; б) копию настоящего Договора, в) копию уведомления, направленного Страховщику в соответствии с п. б) и в) 6.3.3. настоящего Договора; г) документы, удостоверяющие личность обратившегося за страховой выплатой. Если с заявлением на выплату страхового возмещения (или за страховой выплатой) обращается представитель Страхователя, то у него должна быть надлежащим образом оформленная доверенность, подтверждающая полномочия на подписание заявления (или на получение страховой выплаты); д) банковские реквизиты для осуществления выплаты. Помимо этого для принятия решения о размере страховой выплаты Страхователь предоставляет Страховщику пакет документов, включающий в себя копии (по запросу Страховщика также оригиналы в целях сверки их с копиями) указанных ниже документов. При этом в зависимости от конкретного случая перечень указанных документов может быть сокращен Страховщиком: а) письменные претензии Потерпевших лиц с приложенными документами, выданных компетентными органами (правоохранительными органами, уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по надзору и нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков) и документы, подтверждающие причину и размер причиненного Потерпевшему лицу ущерба (договоры, акты, справки, счета, калькуляции, заключения, платежные документы); б) договор на проведение оценки, отчет об оценке, документы по оплате оценки; в) приказ о приеме на работу, трудовой договор работника Страхователя, действующим (бездействие) которого был причинен ущерб; г) экспертное заключение саморегулируемой организации, членом которой является Страхователь, на предмет нарушения в ходе осуществления Страхователем оценочной деятельности требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности; д) вступившее в законную силу судебное решение, устанавливающее факт наступления ответственности Страхователя за причинение вреда, а также размер причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, в целях возмещения морального вреда. вступившее в законную силу решение суда, устанавливающее размер морального вреда, в целях возмещения Страхователем судебных расходов: договор с организацией, оказывающей юридические услуги (иные услуги, связанные с подачей документов в суд), и документ, подтверждающий оплату данных услуг; в целях возмещения расходов на проведение экспертизы: договор с экспертной организацией, привлеченной Страхователем с письменного согласия Страховщика для выяснения обстоятельств наступления страхового случая, размера причиненного ущерба, и документ, подтверждающий оплату экспертных услуг; в целях возмещения расходов по уменьшению размера вреда, произведенных Страхователем документы, подтверждающие фактически произведенные затраты Страхователя, направленные на уменьшение размера вреда (договоры, счета, акты выполненных работ, товарные накладные, платежные документы). 7.2. После представления всех необходимых документов, указанных в п. 7.1. настоящего Договора, позволяющих судить об обстоятельствах, повлекших наступление страхового случая и о размере причиненного вреда Выгодоприобретателям, Страховщик обязан: в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения изучить представленные Страхователем вышеперечисленные документы и составить страховой акт, при признании факта наступления страхового случая рассчитать сумму страхового возмещения и произвести страховую выплату в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания Страховщиком страхового акта, в случае принятия решения об отказе в выплате страхового возмещения или об уменьшении его размера, известить об этом Страхователя в письменной форме с обоснованием причин отказа в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания Страховщиком страхового акта. 7.3. Страховщик имеет основание, письменно уведомив Страхователя (Выгодоприобретателя), отсрочить принятие решения о выплате страхового возмещения - до полного выяснения обстоятельств причинения ущерба (имущественного вреда), если это требует дополнительного расследования, участия в таком расследовании, привлечения независимых экспертов или судебного разбирательства, но не более чем на 5 (пять) дней (не считая выходных и праздничных дней) со дня получения Страховщиком результатов расследования и затребованных документов. - до вынесения судебного решения о признании договора страхования недействительным, если Страховщик предъявил искомое требование о признании Договора недействительным по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации. 7.4. В сумму страхового возмещения (страховой выплаты) включаются: реальный ущерб, причиненный Потерпевшему лицу; расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества, документально подтвержденные необходимые и целесообразные расходы Страхователя, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств наступления страхового случая; документально подтвержденные целесообразные расходы по уменьшению размера убытков, причиненных Выгодоприобретателю страховым случаем, произведенные Страхователем по согласованию со Страховщиком. При этом выплата страхового возмещения по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 7.4.2. - 7.4.3. Договора - производится исключительно при условии согласования со Страховщиком необходимости осуществления данных расходов Страхователем, а также их величины; - по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) не должна превышать лимит ответственности, установленный по договору страхования, при соблюдении положений п. 7.5. Договора. 7.5. Выплата страхового возмещения осуществляется в пределах страховой суммы и лимитов ответственности, установленных в настоящем Договоре. 7.6. Страховое возмещение производится за вычетом установленной Договором франшизы. 7.7. Если размер, заявленный в исковом требовании (имущественной претензии) к Страхователю превышает страховую сумму (лимит страхового возмещения), в пределах которого была произведена выплата, то сумма, превышающая страховую сумму (лимит страхового возмещения), компенсируется третьему лицу самим Страхователем. 7.8. Если Страхователь заключил договоры страхования с несколькими Страховщиками (двойное страхование), страховое возмещение выплачивается в размере пропорциональном отношению страховой суммы по заключенному Договору к общей сумме по всем заключенным договорам страхования ответственности. 7.9. Страховщик вправе отказать Страхователю в страховой выплате, если Страхователь после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, не уведомил о его наступлении Страховщика в установленный настоящим Договором срок и указанным в Договоре способом, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая либо, что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности выплатить страховое возмещение, Страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки; иных случаях, предусмотренных законодательством. 7.10. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя. 7.11. Решение об отказе в страховой выплате сообщается Страхователю в письменной форме с обоснованием причин отказа. 8. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество с Ограниченной Ответственностью «Консалтинг-центр» Россия, 683023, а/я 96, г. Петропавловск-Камчатский, пр. Победы, 20, офис 59, тел. 49-01-76 Р/с 4070281035300000329 в Камчатском филиале ОАО «Россельхозбанк» К/с 3010181010000000801, БИК 043002801 ИНН 4100008709

Директор ООО «Консалтинг-центр»



М.П.

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

Директор Отделения
В г. Петропавловск-Камчатский

Мельник Л.В.

М.П.



**ПОЛИС
ПО СТРАХОВАНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

7 февраля 2017 года

г.Петропавловск-Камчатский, Россия

Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего страхового Полиса: **ПОЛИС №: 028-073-000885/17**
СТРАХОВАТЕЛЬ: 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

СТРАХОВЩИК: ООО «Абсолют Страхование» Россия, 123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А, ИИН: 7728178835, КБ «Локо-Банк» г. Москва П/с: 4070 1810 2000 0005 2000 К/с: 3010 1810 5000 0000 0161 БИК: 044585161 Отделение в г. Петропавловск-Камчатский Россия, 683000, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Топоркова, 8/2, офис 3, телефон (4152) 423-432

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 00:00 часов «07» февраля 2017 г. по 24:00 часов «06» февраля 2018 г. (обе даты включительно, всего 366 дней).

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ: Перечисленные в настоящем пункте правила страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять. «Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденные 25 марта 2011 г. в редакции от 03.11.2016 года.

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Объектом страхования по настоящему Полису являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателям в результате проведения оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является совершившееся в период действия настоящего Полиса событие, предусмотренное «Правилами страхования ответственности оценщиков», непосредственно связанное с осуществлением Страхователем деятельности, не запрещенной законом и указанной в Разделе «Застрахованная деятельность» настоящего Полиса, которое является основанием, в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства РФ, для предъявления требований Выгодоприобретателем по возмещению причиненного им ущерба имущественным интересам Выгодоприобретателя.

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ: Настоящим Полиса покрываются непреднамеренные ошибки Застрахованных лиц, допущенные:

1. Причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя, на случай наступления которого проводится настоящее страхование; 2. Причинение ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; 3. Факт причинения ущерба Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом. 4. Возмещение ущерба, причиненного оценщиком при исполнении им трудовых обязанностей;

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей по всем и по каждому страховому случаю в течение всего периода страхования.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА: не установлена

ПРИМЕНЯЕМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО: Законодательство Российской Федерации.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: 1. Не является страховым случаем причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя, если Оценщик определял вид стоимости объекта оценки иной, чем указан в договоре страхования на основании: - нормативного акта, содержащего требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки по конкретному виду стоимости; - договора об оценке объекта оценки. 2. Страхованием также не покрываются случаи причинения вреда, которые наступили вследствие: - умышленного, преднамеренного, недобросовестного, мошеннического, преступного действия или бездействия Страхователя (застрахованного лица), в том числе сговора между Оценщиком и Выгодоприобретателем, или любого действия (бездействия), совершенного в нарушение какого-либо законодательного акта Российской Федерации, ведомственных или производственных нормативных документов или в результате любых действий при осуществлении профессиональной деятельности в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения; - участия по договору оценки иных Оценщиков, чем те, которые указаны в договоре оценки; - одностороннего отказа Страхователя от проведения оценки в случае, если потребитель услуг Оценщика не нарушал условия договора оценки (предоставление необходимой информации, обеспечения условий работы и т.п.); - военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий; - гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок; - убытков, возникших в результате изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения материалов, используемых для оценки, по распоряжению государственных органов; - воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения; - действия обстоятельств непреодолимой силы; - действия (бездействия) Страхователя, связанного с разглашением конфиденциальной информации, ставшей известной ему в ходе выполнения работ по оценке; - неустранения Страхователем в течение согласованного со Страховщиком срока обстоятельств, заметно повышающих степень риска, на необходимость устранения которых в соответствии с общепринятыми нормами Страховщик указывал Страхователю. 3. Ответственность Страховщика также не распространяется на: - требования о возмещении морального вреда третьим лицам; - штрафы, пени и взыскания (гражданские, уголовные, договорные); - требования, возникающие в связи с ущербом, вызванным утерей, повреждением либо гибелью любого носителя информации, письменного, печатного либо иного документа, баз данных, которые находятся в ведении Страхователя; - договоры, заключенные Страхователем, противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: РФ

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: Сумма страховой премии по Полису составляет 6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до «10» февраля 2017 г., согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНОЕ УСЛОВИЕ: В случае неоплаты Страхователем страховой премии в указанные сроки, Страховщик оставляет за собой право: - расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке (путем направления Страхователю уведомления о расторжении Полиса) с даты начала действия Полиса (начала периода страхования), или - отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ: Все страховые суммы, лимиты ответственности, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в рублях РФ. Расчеты по оплате премии по настоящему Полису производятся в рублях по курсу Банка России на дату перечисления денежных средств. Расчеты по выплате страхового возмещения производятся в рублях по курсу Банка России на дату наступления страхового случая. Расчеты по частичному возврату премии при досрочном расторжении настоящего Полиса производятся в рублях по курсу Банка России на дату получения премии (последнего страхового взноса).

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА: Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон с письменного заявления Страхователя путем оформления Дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.

СТРАХОВАТЕЛЬ	СТРАХОВЩИК
Биленко Илья Вячеславович	Камчатское Отделение Филиала ООО «ИСК Евро-полис» в г. Владивосток
Паспорт 3003 № 216968, выдан 2 ПО ПВС УВД г. Петропавловска-Камчатского, 13.03.2003 года Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Автомобилистов 49/2, кВ. 33	Россия, 683000, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Топоркова, 8/2, офис 3, телефон (4152) 423-432 Директор Камчатского отделения ООО «Абсолют Страхование»
 Биленко И.В.	 Мельник Л.В. (Доверенность № 07/17 от 01.01.2017 года) М.П.





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 апреля 2007 г.

Дата

№

630-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Биленко

Илья

Вячеславович

Паспорт 30-03 №216968 выдан

Вторым паспортным отделением ПВС УВД гор. Петропавловска-Камчатского

13.03.2003

НОУ "Московской финансово-промышленной академии (МФПА)" (не личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП876724

18.11.2005

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 33 от « 10 апреля 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

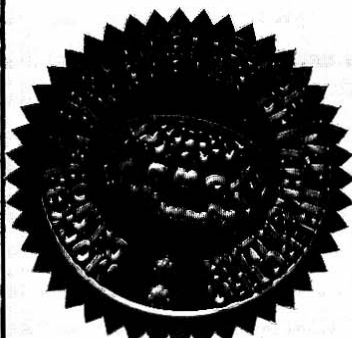
Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



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

Ректор (директор)
Секретарь



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)



Город Москва

6.2.2. принимать такие меры, которые он считает необходимыми для сокращения убытков, взять на себя по письменному распоряжению Страхователя защиту его прав и вести все дела по урегулированию убытка; 6.2.3. при уведомлении об обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска, потребовать изменения условий Договора или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска; а если Страхователь возражает против изменения условий Договора или доплаты страховой премии, потребовать расторжения Договора; 6.2.4. отказать в страховой выплате, если Страхователь не выполнит какое-либо из обязательств, перечисленных в п.6.3 Договора; 6.2.5. требовать выполнения иных условий, не противоречащих законодательству Российской Федерации; 6.3. **Страхователь обязан:** 6.3.1. своевременно уплачивать страховую премию в размерах и порядке, предусмотренных настоящим Договором; 6.3.2. при заключении Договора сообщать Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства неизвестны и не могут быть известны Страховщику; 6.3.3. при наступлении страхового случая а) принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для уменьшения возможных убытков; б) после того, как Страхователю стало известно о наступлении любого события, которое может повлечь наступление страхового случая либо события, имеющего признак страхового случая (в том числе при обнаружении ошибки, упущения, которые могут повлечь наступление страхового случая), он обязан незамедлительно, но в любом случае не позднее 3-х дней (за исключением выходных и праздничных дней), уведомить об этом Страховщика или его представителя любым доступным способом, позволяющим зафиксировать факт наступления данного события, с обязательным последующим (в срок не позднее 5-ти рабочих дней) письменным уведомлением (с использованием почтовой, факсимильной и др. связи) Страховщика. Такое уведомление должно содержать в наиболее полном объеме информацию об обстоятельствах события (предполагаемые причины и характер ошибочных действий или упущений; имена и адреса всех лиц, вовлеченных в событие, включая потенциальных истцов; момент совершения ошибки, небрежности, упущения, обстоятельства и возможные последствия события); в) в случае предъявления Потерпевшими лицами Страхователю требования о возмещении убытков, в течение 3-х дней (за исключением выходных и праздничных дней) с момента получения сообщить об этом Страховщику любым доступным способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения, с обязательным письменным подтверждающим уведомлением (с использованием почтовой, факсимильной и другой связи) и предоставить всю доступную Страхователю информацию и документацию, позволяющую судить о причинах, характере и размерах причиненных убытков (имущественного вреда), а именно: копию искового требования (письменной претензии), предписания суда, извещения, вызова в суд или любых иных документов, полученных в связи с данным событием. Несвоевременное уведомление Страховщика о наступлении событий, указанных в настоящем пункте Договора, дает последнему право отказать в выплате страхового возмещения, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая либо что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности выплатить страховое возмещение; 6.3.4. не нарушать в течение действия договора страхования правил и требований, установленных саморегулируемой организацией, членом которой он является; 6.3.5. сообщать Страховщику незамедлительно о всяком изменении в характере своей деятельности, если это может повлиять на повышение степени риска страхования; 6.3.6. не признавать частично или полностью требования имущественного характера, предъявляемые Страхователю в связи со страховым случаем без согласия Страховщика; 6.3.7. обеспечить участие Страховщика в установлении размера причиненного вреда; 6.4. **Страхователь имеет право:** 6.4.1. ознакомиться с Правилами страхования; 6.4.2. досрочно расторгнуть Договор в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации; 6.4.3. требовать выполнения Страховщиком иных условий, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации; 7. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ** 7.1. Для принятия решения о возможности осуществления страховой выплаты Страхователь представляет Страховщику: а) письменное заявление на выплату страхового возмещения; б) копию настоящего Договора; в) копию уведомления, направленного Страховщику в соответствии с п. б) и в) 6.3.3. настоящего Договора; г) документы, удостоверяющие личность обратившегося за страховой выплатой. Если с заявлением на выплату страхового возмещения (или за страховой выплатой) обращается представитель Страхователя, то у него должна быть надлежащим образом оформленная доверенность, подтверждающая полномочия на подписание заявления (или на получение страховой выплаты); д) банковские реквизиты для осуществления выплаты. Помимо этого для принятия решения о размере страховой выплаты Страхователь предоставляет Страховщику пакет документов, включающий в себя копии (по запросу Страховщика также оригиналы в целях сверки) указанных ниже документов. При этом в зависимости от конкретного случая перечень указанных документов может быть сокращен Страховщиком. 7.1.1. в целях возмещения реального ущерба: а) письменные претензии Потерпевших лиц с приложением документов, выданных компетентными органами (правоохранительными органами, уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по надзору и нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков) и документы, подтверждающие причину и размер причиненного Потерпевшему лицу ущерба (договоры, акты, справки, счета, калькуляции, заключения, платежные документы); б) договор на проведение оценки, отчет об оценке, документы по оплате оценки; в) приказ о приеме на работу, трудовой договор работника Страхователя, действиями (бездействием) которого был причинен ущерб; г) экспертное заключение саморегулируемой организации, членом которой является Страхователь, на предмет нарушения в ходе осуществления Страхователем оценочной деятельности требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности; д) вступившее в законную силу судебное решение, устанавливающее факт наступления ответственности Страхователя за причинение вреда, а также размер причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба; 7.1.2. в целях возмещения морального вреда: вступившее в законную силу решение суда, устанавливающее размер морального вреда; 7.1.3. в целях возмещения Страхователю судебных расходов: договор с организацией, оказывающей юридические услуги (иные услуги, связанные с подачей документов в суд), и документ, подтверждающий оплату данных услуг; 7.1.4. в целях возмещения расходов на проведение экспертизы: договор с экспертной организацией, привлеченной Страхователем с письменного согласия Страховщика для выяснения обстоятельств наступления страхового случая, размера причиненного ущерба, и документ, подтверждающий оплату экспертных услуг; 7.1.5. в целях возмещения расходов по уменьшению размера вреда, произведенных Страхователем: документы, подтверждающие фактически произведенные затраты Страхователя, направленные на уменьшение размера вреда (договоры, счета, акты выполненных работ, товарные накладные, платежные документы); 7.2. После представления всех необходимых документов, указанных в п. 7.1. настоящего Договора, позволяющих судить об обстоятельствах, повлекших наступление страхового случая и о размере причиненного вреда Выгодоприобретателю, Страховщик обязан: 7.2.1. в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения изучить представленные Страхователем вышеперечисленные документы и составить страховой акт; 7.2.2. при признании факта наступления страхового случая рассчитать сумму страхового возмещения и произвести страховую выплату в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания Страховщиком страхового акта; 7.2.3. в случае принятия решения об отказе в выплате страхового возмещения или об уменьшении его размера, известить об этом Страхователя в письменной форме с обоснованием причин отказа в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания Страховщиком страхового акта; 7.3. Страховщик имеет основание, письменно уведомив Страхователя (Выгодоприобретателя), отсрочить принятие решения о выплате страхового возмещения - до полного выяснения обстоятельств причинения ущерба (имущественного вреда), если это требует дополнительного расследования, участия в таком расследовании, привлечения независимых экспертов или судебного разбирательства, но не более чем на 5 (пять) дней (не считая выходных и праздничных дней) со дня получения Страховщиком результатов расследования и затребованных документов; - до вынесения судебного решения о признании договора страхования недействительным, если Страховщик предъявил искомое требование о признании Договора недействительным по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации; 7.4. В сумму страхового возмещения (страховой выплаты) включаются: 7.4.1. реальный ущерб; причиненный Потерпевшему лицу: расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества; 7.4.2. документально подтвержденные необходимые и целесообразные расходы Страхователя, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств наступления страхового случая; 7.4.3. документально подтвержденные целесообразные расходы по уменьшению размера убытков, причиненных Выгодоприобретателю страховым случаем, произведенных Страхователем по согласованию со Страховщиком. При этом выплата страхового возмещения по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 7.4.2 - 7.4.3 Договора - производится исключительно при условии согласования со Страховщиком необходимости осуществления данных расходов Страхователем, а также их величины; - по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) не должна превышать лимит ответственности, установленный по договору страхования, при соблюдении положений п. 7.5 Договора; 7.5. Выплата страхового возмещения осуществляется в пределах страховой суммы и лимитов ответственности, установленных в настоящем Договоре; 7.6. Страховое возмещение производится за вычетом установленной Договором франшизы; 7.7. Если размер, заявленный в искомом требовании (имущественной претензии) к Страхователю превышает страховую сумму (лимит страхового возмещения), в пределах которого была произведена выплата, то сумма, превышающая страховую сумму (лимит страхового возмещения), компенсируется третьему лицу самим Страхователем; 7.8. Если Страхователь заключил договоры страхования с несколькими Страховщиками (двойное страхование), страховое возмещение выплачивается в размере пропорциональном отношению страховой суммы по заключенному Договору к общей сумме по всем заключенным договорам страхования ответственности; 7.9. Страховщик вправе отказать Выгодоприобретателю в страховой выплате, если: 7.9.1. Страхователь после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, не уведомил о его наступлении Страховщика в установленный настоящим Договором срок и указанным в Договоре способом, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая либо, что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности выплатить страховое возмещение; 7.9.2. Страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки; 7.9.3. иных случаях, предусмотренных законодательством, настоящим Договором и Правилами страхования; 7.10. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя; 7.11. Решение об отказе в страховой выплате сообщается Страхователю в письменной форме с обоснованием причин отказа; 8. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ** 8.1. Все не оговоренные настоящим Договором условия регулируются Правилами страхования. Все споры по настоящему Договору рассматриваются путем переговоров, а при недостижении согласия сторонами - в суде по месту расположения ответчика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации; 8.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются: 8.2.1. Заявление на страхование от 02.10.2017 года; 8.2.2. "Правила страхования ответственности оценщиков" Общества с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»; 8.3. Стороны допускают при заключении и исполнении настоящего Договора использование факсимильного воспроизведения своих печатей и подписей своих представителей, а также возможность обмена документами посредством факсимильной связи или электронной почты (в сканированном виде) с последующей отправкой оригиналов на бумажных носителях.

Страхователь:
Кешишьян Лариса Николаевна
Паспорт 3013 № 511332, выдан Отделом УФМС России по Камчатскому краю в г. П-Камчатский, 10.10.2013 года. Россия, Камчатский край, г. П-Камчатский, ул. Карбышева, д.2 кв. 95

 Кешишьян Л.Н.

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

Директор Отделения
В.г. Петропавловск-Камчатский
 Мельник Л.В.
М.П.





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.02.2014

Дата

№ 2984-14

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Кешишьян Лариса Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 30 13 № 511332 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО КАМЧАТСКОМУ КРАЮ В ГОР. ПЕТРОПАВЛОВСКЕ-КАМЧАТСКОМ 10.10.2013

(данные документа, удостоверяющие личность)

Московская Финансово-Промышленная Академия диплом о профессиональной подготовке 984170 от 01.02.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1472 от 26.12.2008 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный
директор ИП АРМО

Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984170

Настоящий диплом выдан

Ларисе Кешишьян
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "01" августа 2007 г. по "01" февраля 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*
Московская орнаментно-промышленная
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
академия (МФПА)

по *программе профессиональной переподготовки*
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "01" февраля 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Кешишьян*
(фамилия, имя, отчество)

Ларисе Николаевне

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

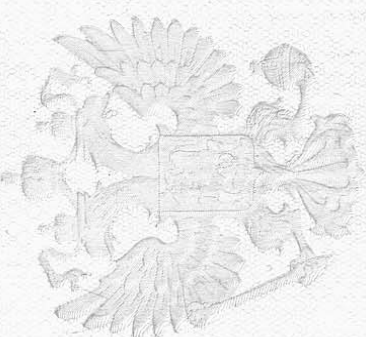


Председатель государственной
аттестационной комиссии

Л. Кешишьян
Ректор (директор)

Город *Москва* год *2008*

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0047*

ФОТОПРИЛОЖЕНИЕ



Объект оценки (общий вид)



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Объект оценки (общий вид)



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Объект оценки (общий вид)



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Объект оценки (общий вид)



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки



Состояние элементов объекта оценки

ГУП «Камчатское краевое БТИ»
бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ лит. А

на Здание производственный корпус
(назначение нежилого строения)

айон _____

ород(пос.) Вилючинск

лица (пер.) Лесная № 27

Квартал № _____

Инвентарный № 577

Копии верна



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Этара А

Год постройки 1970г.

Число этажей 2

капитальности 1

Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделки и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельн. вес конструкт. элементов с погр.	Износ в %	% износа к строению гр.7 X гр.8 100	тек. износ	
								элемента	в %
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонный ленточный	отдельные глубокие трещины, следы увлажнения стен	12	1	12	40	4.8		
		глубокие трещины, отпадение штукатурки							
а) Стены и их наружная отделка	блочные штукатурка, побелка	глубокие трещины, отпадение штукатурки	30	1	30	40	12.0		
б) Перегородки	блочные								
Перекрытия	чердачные	трещины в плитах, следы протечек	16	1	16	35	5.6		
		железобетонное							
	междуэтажные	железобетонное							
	подвальные								
Крыша	совмещённая с перекрыт. кровля рулонная	разрушение верхнего слоя, вздутия, ржавление	7	1	7	45	3.15		
		трещины, глубокие выбоины, сколы досок							
Полы	бетонные, дощатые	трещины, глубокие выбоины, сколы досок	10	1	10	45	4.5		
Проёмы	оконные	двойные створные	8	1	8	45	3.6		
		филенчатые, ворота							
	дверные	металлические							
Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, обшито рейкой, кафель, окраска, подв. потолок, гипсокартон	расшатанность, гниль	2	1	2	40	0.8		
		перекос, повреждение наличников							
		потемнение и загрязнение, отставание и отбитые места, трещины							
Санитарно- и электротехнические	отопление	да	13	1	13	50	6.5		
	водопровод	да							
	канализация	да							
	горяч. водоснабж.	да							
	ванны								
	электроосвещение	да							
	телефон								
	радио								
	вентиляция	да							
	лифты								
	газоснабжение								
Лестн. и входы									
газ									
телевидение									
Разные работы	да		2	1	2	50	1.0		
Итого:			100		100		42		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$
 $\frac{42}{88} = 42\%$

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, м ²	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
		длина, м	ширина, высота, м.									
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XII. Общая стоимость (в руб.) балансовая

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969г.	309251						309251	
1991г.	586105	339941					586105	339941

" 17" августа 2009 г.

Исполнил Алещенко Н.Г. (Алещенко Н.Г.)

" " " 20 г.

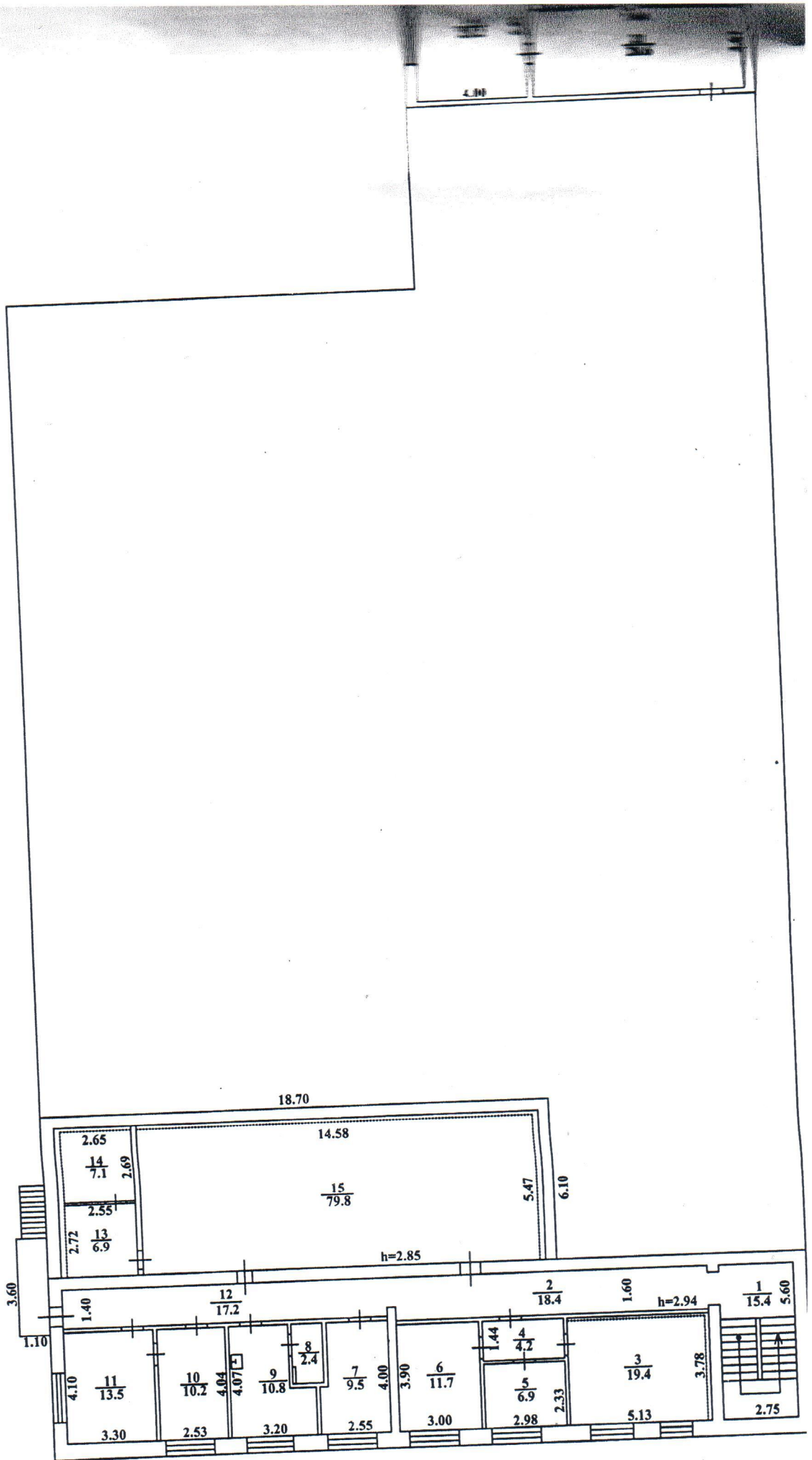
Проверил Заставская Г.Е. (Заставская Г.Е.)

" " " 20 г.

Нач. Бюро Новый В.И. (Новый В.И.)

XII Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " " 20 г.	" " " 20 г.	" " " 20 г.
исследовал			
проверил			
начальник бюро			



ГУП «Камчатское краевое БТИ»
бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ лит. В-В₁

на Здание лесоцеха
(назначение нежилого строения)

ПАРНАЧИНСК

Песная № 27

Квартал № _____

Инвентарный № 577

Описание конструктивных элементов здания и определение их

Этаж: III

Год постройки: 1970 г.

Число эт.:

Группа конструктивности: I

Вид внутренней отделки:

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделки и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	% износа	
									1
1	Фундаменты	бетонный ленточный	трещины	10	0.89	8.9	20	1.7	
2	а) Стены и их наружная отделка	блочные	трещины, сколы	34	0.89	30.3	25	7.5	
	б) Перегородки	-							
3	Перекрытия	чердачные	железобетонное	трещины	16	1	16	20	3.2
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша	односкатная	мелкие пов-ния кровли	7	1	7	25	1.75	
		кровля рулонная							
5	Полы	бетонные	стирание пов-ти в ходовых местах	10	1	10	25	2.5	
6	Проемы	оконные	одинарные глухие	8	1	8	20	1.6	
		дверные	ворота						мелкие трещины
			металлические						мелкие пов-ния
7	Внутренняя отделка	-		3	-	-	-	-	
8	Санитарно- и электротехнические	отопление	-3.2	10	-5.2	4.8	25	1.2	
		водопровод	-1.0						
		канализация	-1.0						
		горяч. водоснабж.							
		ванны							
		электроосвещение	да						неисправность
		телефон							
		радио							
		вентиляция	да						
		лифты							
		газоснабжение							
мусоропровод									
9	Разные работы			2	1	2	25	0.5	

Итого: 100

87 20

% износа, приведенный к 100 по формуле:

% износа (гр.9) X 100

удельный вес (гр.7)

23% 99

VI. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера _	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	Литера _	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	Литера _	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	Литера _	Уд. вес по таблице	Поправки
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого:		100				100								100	

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	Литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	Литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	Литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Проемы															
Электроосвещение															
Итого:		100				100								100	

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

= Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость изм. с попр.	количество – шт. объем – куб.м. площадь – кв.м.	Восстановит. стоим в руб.	% износа
						уд.ел. вес	Сейсмичн.	Нар.отд.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
В	Основное	18	5^а	м³	29³⁰	0.95	1.08	1.03	1.18	1.01	1.59	58⁶⁷	508	29804	44
В1	Основное	18	5^а	м³	29³⁰	0.87	1.08		1.18	1.01	1.59	52¹⁷	359	18729	23
В	Основное	18	5 ^а	м ³	29 ³⁰	0.95	1.08	1.03				30 ⁴⁶	508	15728	-
В1	Основное	18	5 ^а	м ³	29 ³⁰	0.87	1.08					27 ⁵²	359	9833	-

Литера	Наименование зданий и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площадь, м ²	№ обьект	№ таблица	Намеритель	Стойкость каркаса по таблице	Норматив на ремонт, руб/м ²	Примечание
			длина, м	ширина, высота, м								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	

XII. Общая стоимость (в руб.) балансовая

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		восстано- вительная
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	
1969г.	25611						25611
1991г.	48533	31111					48533

"17" августа 2009 г.

" " " 20 г.

" " " 20 г.

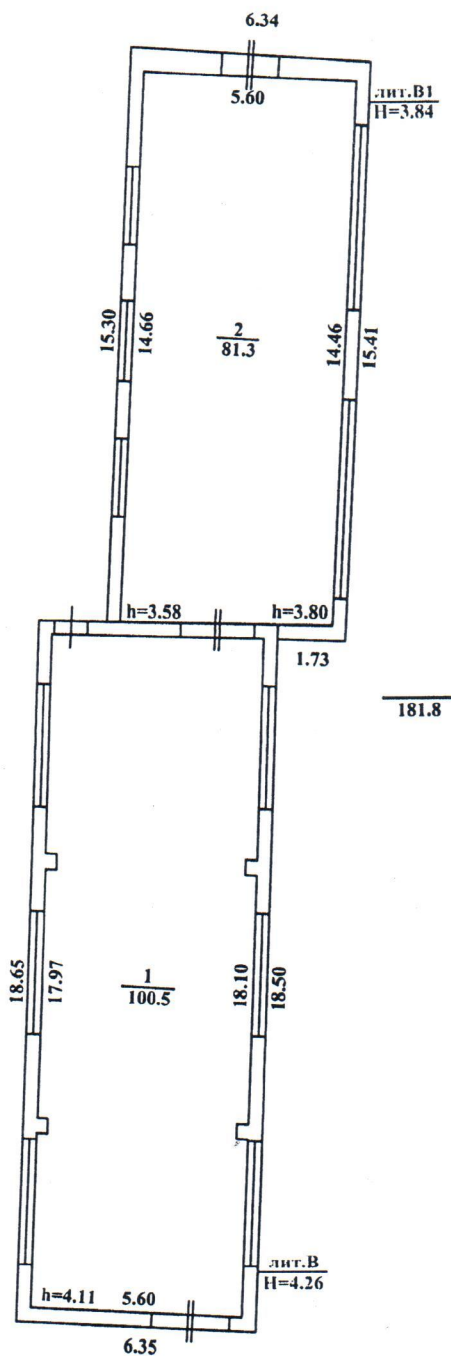
Исполнил Алиф (Алеще)

Проверил Зосиль (Заставе)

Нач. Бюро _____ (Новой В)

XII Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " " 20 г.	" " " 20 г.	" " "
Обследовал			
Проверил			
Инициальник бюро			



Государственное унитарное предприятие
"Камчатское краевое бюро технической инвентаризации"

Инвентаризационный план		
ул. ЛЕСНАЯ, 27		
Лист № 1	Масштаб 1:200	
Дата	Исполнитель	Подпись
17.08.2009г.	Техник Бригадир	Алешенко Н.Г. Заставская Г.Е.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ м.п. Д.Д.

на Здание котельной
(назначение нежилого строения)

район _____

город(пос.) Вилючинск

улица (пер.) Лесная № 27

Квартал № _____

Инвентарный № 577

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Экста Д-Д1

Год постройки 1970г.

Число этажей 1

капитальности 1

Вид внутренней отделки простая

2	3	4	5	6	7	8	9	тек. изм	
								10	11
Фундаменты	бетонный ленточный	отдельные глубокие трещины, следы увлажнения стен	11	1	11	50	5.5		
		глубокие трещины,							
		отпадение штукатурки							
Полы и их отделка	блочные штукатурка, побелка		27	1	27	40	10.8		
Стены	железобетонное	трещины в плитах, следы протечек	23	1	23	40	9.2		
Потолки	совмещённая с перекрыт. кровля рулонная	разрушение верхнего слоя, вздутия, ржавление	6	1	6	50	3.0		
Полы	бетонные	глубокие выбоины	5	1	5	50	2.5		
Двери	одинарные глкхие	расшатанность, гниль	10	1	10	50	5.0		
		перекос, поражение гнилью							
Окна	филёнчатые, ворота деревянные	потемнение и загрязнение, отставание и отбитые места	3	1	3	50	1.5		
Система электроснабж.	да	полная потеря эластичности проводов, коррозия трубопроводов	14	1	14	50	7.0		
Система водоснабж.	да		1	1	1	50	0.5		
Итого:			100		100		45		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 107

45%

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость изм. с погр.	количество - шт. объем - куб.м. площадь - кв.м.	Восстановит. стоим в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						уд.ел. вес	Сейсмичн. гр.капит.	Нар.огд.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Д-Д1	Основное	18	10 ⁶	м ³	39 ⁵⁰	100	1.08	1.03	1.18	1.01	1.59	83 ²⁶	1246	103742	45	57058
д	Холодная прист-ка	28	164 ^a	м ³	27 ³⁰	100	1.35	1.03	1.18	1.01	1.59	71 ⁹³	21	1511	45	831
д1	Холодная прист-ка	28	164 ^a	м ³	27 ³⁰	100	1.35	1.03	1.18	1.01	1.59	71 ⁹³	46	3309	45	1820
								В	ценах 1991г.					108562		59709
Д-Д1	Основное	18	10 ⁶	м ³	39 ⁵⁰	100	1.08	1.03				43 ⁹⁴	1246	54749		
д	Холодная прист-ка	28	164 ^a	м ³	27 ³⁰	100	1.35	1.03				37 ⁹⁶	21	797		
д1	Холодная прист-ка	28	164 ^a	м ³	27 ³⁰	100	1.35	1.03				37 ⁹⁶	46	1746		
								В	ценах 1969г.					57292		

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

№	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, м ²	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			длина, м	ширина, высота, м.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XII. Общая стоимость (в руб.) балансовая

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969г.	57292						57292	
1991г.	108562	59709					108562	59709

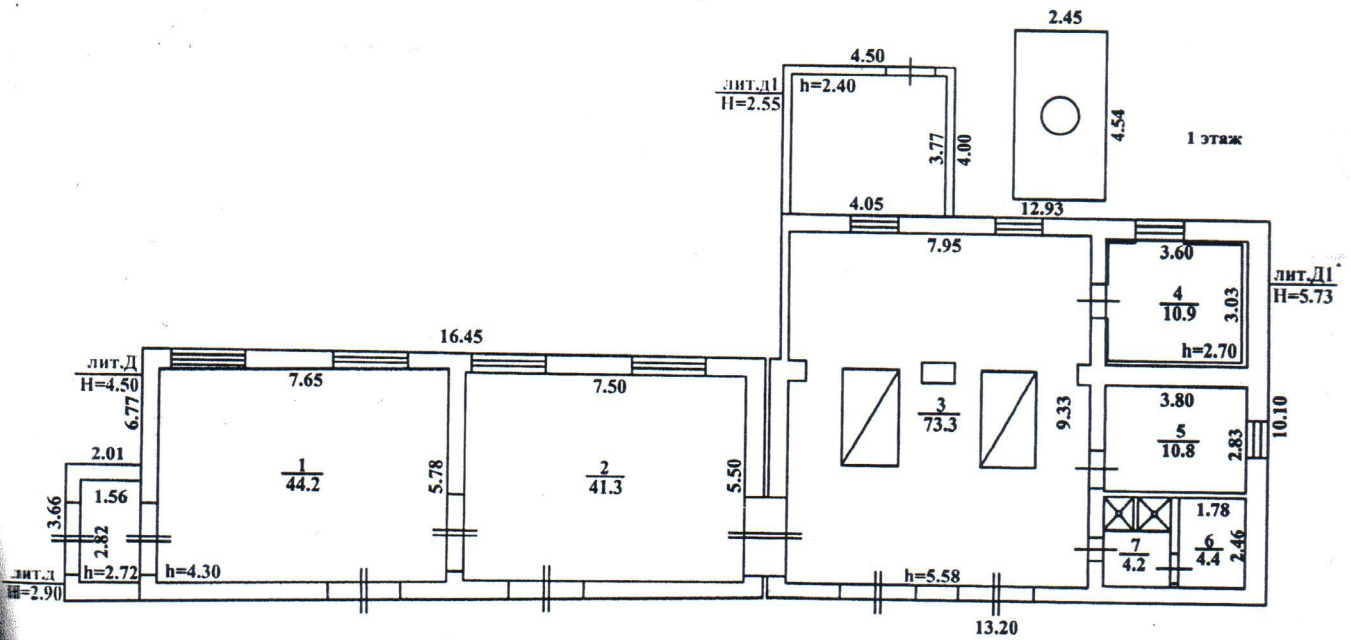
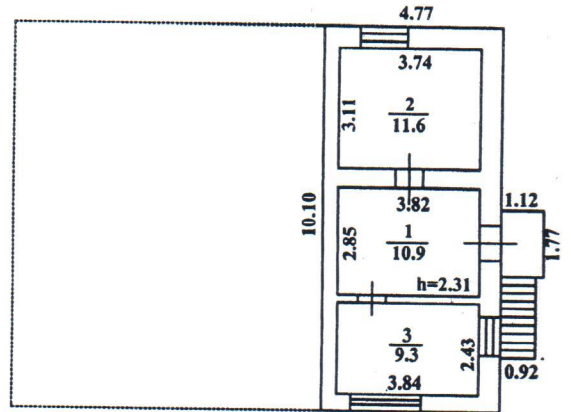
" 17" августа 2009 г.
 " " " 20 г.
 " " " 20 г.

Исполнил Алешко (Алешенко Н.Г.)
 Проверил _____ (Заставская Г.Е.)
 Нач. Бюро _____ (Новой В.И.)

XII Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " " 20 г.	" " " 20 г.	" " " 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Специалист бюро			

надстройка над поз.4-7



220

Государственное унитарное предприятие
"Камчатское краевое бюро технической инвентаризации"

Лист № 1	Инвентаризационный план ул.ЛЕСНАЯ,27		Масштаб 1:20
Дата	Исполнитель		Подпись
17.08.2009г.	Техник Бригадир	Алещенко Н.Г. Заставская Г.Е.	<i>Алещенко</i>

поправки

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	Литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	Литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	
	Н--				Н--				Н--			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	Литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправкой	Литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	
	Н--				Н--				Н--			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

X. Исчисление стоимости служебных построек.

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость изм. с погр.	количество – шт. объем – куб.м. площадь – кв.м.	Восстановит. стоим в руб.	% износа
						уд.ел. вес	группа капитальности							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, м ²	№ сборн.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстановит. стоим. в руб.	% износа
			длина, м	ширина, высота, м.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

XII. Общая стоимость (в руб.) балансовая

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1991	198454	104920					198454	104920
1969	104722						104722	

" 17 " августа 20 09 г.
 " " 20 __ г.
 " " 20 __ г.

Исполнил *АА* (Агабекова)
 Проверил *Завед* (Заставская Г.)
 Нач. Бюро (Новой В.И.)

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__"__" 20__ г.	"__"__" 20__ г.	"__"__" 20__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану

г. городе(поселке) Вилючинске

по улице(пер) Лесная № 27

Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го и кончая мезонином)	№ помещения	№ по плану строения	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему номеру	Площадь по внутреннему обмеру				Высота помещения по внутреннему обмеру
						Общая полезная	В том числе			
							основная	подсобная	прочая	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
E1	1		1	основное	$11.78*4.54$	53.5	53.5			2.93
E			2	основное	$11.61*5.64$	65.5	65.5			3.08
			3	основное	$4.94*5.55$	27.4	27.4			3.03
			4	основное	$4.02*2.34$	9.4	9.4			
			5	основное	$3.90*2.70$	10.5	10.5			
			6	основное	$4.00*2.68$	10.7	10.7			
			7	подсобное	$1.34*2.34$	3.1		3.1		
			8	основное	$11.60*17.61-(0.50*0.18)*4$	203.9	203.9			3.90
			9	основное	$5.60*6.75$	37.8	37.8			3.03
			10	основное	$10.45*5.60$	58.5	58.5			3.88
			11	подсобное	$3.25*2.48$	8.1		8.1		3.11
			12	подсобное	$3.25*2.83$	9.2		9.2		
			13	основное	$2.56*2.13$	5.5	5.5			
			14	основное	$2.78*2.11$	5.9	5.9			
			15	основное	$5.63*5.83$	32.8	32.8			
			16	основное	$5.73*5.58$	32.0	32.0			
			17	основное	$5.59*5.61$	31.4	31.4			
			18	основное	$11.13*5.90-(3.14*0.10^2)*6$	65.5	65.5			3.58/ 3.80
					Итого:	670.7	650.3	20.4		