ООО «КОНСАЛТИНГ-ЦЕНТР»

УТВЕРЖДАЮ

Директора ООО «Консалтинг-Центр»

_____Биленко И. В.

«25» июля 2018 г.

ОТЧЕТ

№ 31/18-Н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ – 9, расположенная по адресу: Камчатский край, Елизовский район.

Дата оценки:	на 12 июля 2018 г.
Заказчик:	ГУП «Камчатскбургеотермия»
Исполнитель:	ООО «Консалтинг-Центр»
Дата составления отчета:	25 июля 2018 г.

г. Петропавловск-Камчатский, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо ……...3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО № 1 р. V п. 23-26) 6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....6
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ) 8
5.1 Сведения о заказчике оценки 8
5.2 Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора..... 8
6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....10
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 10
7.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 10
7.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки..... 10
7.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке..... 10
7.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки 10
7.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 11
7.6 Дата осмотра объекта оценки..... 11
7.8 Дата составления отчета 11
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА.....11
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....13
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 43
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....49
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....50
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....51
П Р И Л О Ж Е Н И Я 53

ООО
"К О Н С А Л Т И Н Г – Ц Е Н Т Р"

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

Конкурсному управляющему
ГУП «Камчатскбургеотермия»

Петровскому М. В.

Уважаемый Максим Викторович!

В соответствии с Договором № 31/18-Н от 12 июля 2018 г. специалисты ООО "Консалтинг-Центр" выполнили работы по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9, расположенная по адресу: Камчатский край, Елизовский район (далее объект оценки).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации и проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию 12 июля 2018 г. составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (100%)	Рыночная стоимость доли, руб. (70%)
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9	**7 144 166** (семь миллионов сто сорок четыре тысячи сто шестьдесят шесть)	**5 000 916** (пять миллионов девятьсот шестнадцать)

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 12 по 25 июля 2018 года. При этом специалистами ООО "Консалтинг-Центр" не проводилась, как часть работы, проверка представленной заказчиком документации, использованной в отчете. Развернутая характеристика объекта представлена в отчете об оценке.

Отдельные части отчета не могут трактоваться раздельно, 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 « 12 » июля 2018 г.

1. Объект оценки – недвижимое имущество: Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9, расположенная по адресу: Камчатский край, Елизовский район.

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности (полное право на объект в целом и доля в праве в размере 70%).

3. Цель и задача оценки: Определение рыночной стоимости (начальной цены продажи) объекта оценки с целью реализации на открытых торгах в рамках конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26 октября 2002 г.

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:[1] 12 июля 2018 г.

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

9. Собственник объекта оценки:

Государственное унитарное предприятие «Камчатскбургеотермия» на праве хозяйственного ведения, № 41:05:0000000:1255-41/001/2017-1от 02.11.2014, доля в праве 7/10.

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

- Выписка из ЕГРН от 02.112017 на Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9.
- Технический паспорт, инв. № 107СК по состоянию на 17 марта 2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01 августа 2008 года на Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9 .

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

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

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 оценки (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 объекта оценки на аукционе в форме открытых торгов.

СОГЛАСОВАНО:

Конкурсный управляющий
ГУП «Камчатскбургеотермия» _____ Петровский М. В.

Директор ООО "Консалтинг-Центр" _____ Биленко И. В.

Задание оформлено 12 июля 2018 года ГУП «Камчатскбургеотермия» в лице конкурсного управляющего Петровского Максима Викторовича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Камчатского края № А24-4109/2012 от 14.04.2016 г «Об утверждении конкурсного управляющего» и Определение № А24-4109/2012 от 12.04.2018 г. «…о продлении полномочий...».

Задание принято 12 июля 2018 года ООО «Консалтинг-Центр» в лице Директора Биленко Ильи Вячеславовича, действующего на основании Устава.

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 применении 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 оценки (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 оценки. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте аренды.
- 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
Государственное унитарное предприятие «Камчатскбургеотермия»
Адрес
684035, Россия, п. Термальный, Камчатский край, ул. Крашенинникова, 1
ИНН
4101022390
КПП
410501001
ОГРН и дата регистрации
1024101223442 от 09.12.2002 г.

5.2 Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество специалиста оценщика
Биленко Илья Вячеславович
Место нахождения специалиста оценщика
Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 9 оф. 1.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» № 630-07 от 10.04.07 г., № по реестру 33
Адрес НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки»
г. Москва, ул. Суворовская, д.19, стр.1, 4-й этаж БЦ Галатэкс
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности
• Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 876724, выданный 18.11.05 г. НОУ "Московская финансово-промышленная академия". • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 012592-1 от 25 мая 2018 г. по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Полис № 028-073- 001769/18, выданный 06.02.18 г. Отделением ООО "Абсолют Страхование" в г. Петропавловск - Камчатский, срок действия договора (срок страхования) с 07.02.18 г. по 06.02.19 г., общая страховая сумма 5 000 000 рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности
С 1999 года

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
Кочеров Константин Александрович
Место нахождения специалиста оценщика
Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 9 оф. 1.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» № 3221-18 от 04.04.07 г., № по реестру 2084
Адрес НП СРО «Ассоциация российских магистров оценки»
г. Москва, ул. Суворовская, д.19, стр.1, 4-й этаж БЦ Галатэкс
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности
• Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 865326, выданный 01.06.2012 г. НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007096-1 от 26 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости».
Полис страхования ответственности оценщика
Полис № 028-073- 001766/18, выданный 06.03.18 г. Отделением ООО "Абсолют Страхование" в г. Петропавловск - Камчатский, срок действия договора (срок страхования) с 07.03.18 г. по 06.03.19 г., общая страховая сумма 5 000 000 рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности
с 2013 года

Сведения о независимости оценщика:

- Настоящим оценщик Кочеров Константин Александрович 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 Кочеров Константин Александрович 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 Кочеров Константин Александрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

5.3 Сведения юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица
Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Центр»
Место нахождения
Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 9 оф. 1.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1024101037400 выдан 08.08.03 г.
ИНН
4100008709
Страховой полис страхования ответственности оценщика
Полис № 028-073-001331/17, выданный 02.10.17 г. Отделением ООО «Абсолют Страхование» в г. Петропавловск-Камчатский, срок действия договора (срок страхования) с 14.10.17 г. по 13.10.18 г., общая страховая сумма 5 000 000 рублей

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил 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 № 31/17-Н от 12 июля 2017 г. по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9, расположенная по адресу: Камчатский край, Елизовский район.

7.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – недвижимое имущество: Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9, расположенная по адресу: Камчатский край, Елизовский район.
Объект оценки относится к специализированной недвижимости.

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.
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9, расположенная по адресу: Камчатский край, Елизовский район	7 144 166 (100%) 5 000 916 (70%)	не применялся	не применялся

7.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества - Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9, расположенная по адресу: Камчатский край, Елизовский район, с учетом допущений и ограничивающих условий по состоянию на 12 июля 2018 г., составит:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (100%)	Рыночная стоимость доли, руб. (70%)
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9	**7 144 166** (семь миллионов сто сорок четыре тысячи сто шестьдесят шесть)	**5 000 916** (пять миллионов девятьсот шестнадцать)

7.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В соответствии с Заданием 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

12 июля 2018 г.

7.8 Дата составления отчета

25 июля 2018 года.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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:

Организационно-правовая форма и наименование
Государственное унитарное предприятие «Камчатскбургеотермия»
Адрес
684035, Россия, п. Термальный, Камчатский край, ул. Крашенинникова, 1
ИНН
4101022390
КПП
410501001
ОГРН и дата регистрации
1024101223442 от 09.12.2002 г.

Право хозяйственного ведения, доля в праве 7/10.

8.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременения (ограничения) права не зарегистрированы.

8.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объект оценки – недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование	Адрес объекта недвижимости
1	Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9	Камчатский край, Елизовский район. Местоположение: 24 км шоссе Елизово - Паратунка, база отдыха «Гелиос»

Дополнительная информация по объекту оценки

Наименование	инв. № по техн.пасп.	Кадастровый номер	Год ввода	Производительность, л/с	Глубина, м	Материал
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9	107СК	41:05:0000000:1255	2007	60	1200	Стальные трубы

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

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

- Выписка из ЕГРН от 02.112017 на Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9.
- Технический паспорт, инв. № 107СК по состоянию на 17 марта 2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01 августа 2008 года на Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9 .

8.4. Сведения об износе объекта 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 объекта оценки определен на основании осмотра и интервью с Заказчиком оценки. В результате осмотра установлено: объект оценки находится в удовлетворительном состоянии.

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 объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, эксплуатация объекта проводится в соответствии с назначением: скважина термальной воды.

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.

Основные показатели развития экономики РФ за январь-март 2018 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Март 2018г.	*В % к*		*I квартал 2018г.*	*Справочно*	
		марту 2017г.	*февралю 2018г.*		*март 2017г. в % к*	*I квартал*

					марту 2016г.	*февралю 2017г.*	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037,2[1)]	101,5[2)]			99,8[3)]		
Индекс промышленного производства[4)]		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,2[5)]	121,6[6)]	100,8[7)]	124,4[8)]	125,1[6)]	105,7[7)]	133,9[8)]
в том числе:							
экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8[9)]	104,4[2)]			99,8[3)]		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		104,1	99,5	103,0[11)]	96,0	99,7	97,5[11)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41650[10)]	109,0[10)]	103,0[10)]	112,0[10)]	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5[10)]	102,7[10)]	109,5[10)]	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8[12)]	92,6	100,0	91,3	90,0[13)]	97,2	94,0[13)]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

1) Данные за 2017г. (вторая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за февраль 2018 года.
6) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-декабрь 2017 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.
12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

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 находится на его территории.

Местоположение. Полуостров Камчатка расположен на оэфф-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 оэфф-запада область граничит с Магаданской областью.

Размеры. Протяженность Камчатки с севера-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 аэро-

порт, способный принимать крупные пассажирские и грузовые авиалайнеры. В настоящее время осуществляются авиарейсы в Анкоридж-Сиэтл (США), чартерные летом в Нагойю (Япония), чартерные зимой в Утопао (Таиланд) и по внутренним линиям в Москву, Санкт-Петербург, Новосибирск, Владивосток, Хабаровск, Читу, Барнаул, Ростов, Краснодар, Красноярск.

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

Краевой центр – г. Петропавловск-Камчатский расположен на юго-востоке полуострова Камчатка на оэфф-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 оэффи-зимний период). Средняя годовая температура воздуха – 2,1°С, холодный период (средняя суточная температура воздуха ниже 0°С) длится с 8 ноября по 18 апреля, самый холодный месяц – оварь (минимальная отмеченная температура – 14,2°С), средняя летняя температура – ниже 12°С, самый теплый месяц – август (максимальная отмеченная температура +29,4°С 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 северо-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.

Об итогах социально – экономического развития Камчатского края за 2017 год

Оборот организаций по всем видам экономической деятельности составил 296 082,8 млн рублей, увеличившись на 6,3 % к уровню 2016 года в действующих ценах.

Увеличен объем промышленного производства, продукции сельского хозяйства, грузооборот автомобильного транспорта, оборот розничной торговли, оборот общественного питания, оборот оптовой торговли.

Зафиксирован спад объема платных услуг населению, пассажирооборота автомобильного транспорта, объема строительных работ, ввода в действие жилых домов.

Индекс промышленного производства составил 102,8 %, за счет увеличения добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств.

Предприятиями, осуществляющими добычу полезных ископаемых, отгружено продукции на 18 136,0 млн рублей (95,8 % к уровню 2016 года в действующих ценах), индекс производства составил 103,0 %. Рост производства обеспечен увеличением добычи металли-

ческих руд, отгружено продукции на 16 695,1 млн рублей, индекс производства составил 104,5 %. Наращиваются объемы производства по добыче рудного золота, серебра и никеля.

Основу обрабатывающей промышленности на 94,2 % составило производство пищевых продуктов. В обрабатывающих производствах отгружено товаров собственного производства на сумму 85 209,2 млн рублей или 118,6 % к 2016 году в действующих ценах. Индекс производства составил 105,9 %.

Объем отгруженных товаров в пищевой промышленности составил 80 234,2 млн рублей (121,4 % к 2016 году в действующих ценах). Индекс производства – 108,7 %. Отмечен рост производства молока (109,9%), пива (124,3 %), мясных полуфабрикатов (105,5 %), минеральной воды (100,7 %). Снижено производство кондитерских изделий (94,4 %), сыра и творога (96,5 %), мяса (87,4 %), колбасных изделий (99,7 %). Производство пищевой продукции, за исключением рыбной продукции, ориентировано на региональный рынок. Рыбодобывающими предприятиями Камчатского края выловлено 1 202,9 тыс. тонн рыбы и морепродуктов (112,8 % к уровню 2016 года). Увеличено производство рыбы переработанной и консервированной 855,0 тыс. тонн (109,0 % к прошлому году), консервов рыбных 6,4 тыс. туб (111,7 % к уровню прошлого года), что связано с благоприятной обстановкой, сложившейся в районах промысла, ростом объема вылова водных биологических ресурсов при осуществлении промышленного и прибрежного рыболовства. Наметилась положительная тенденция для перерегистрации предприятий из других регионов ДФО в Камчатский край.

На предприятиях по обеспечению электрической энергией, газом и паром отгружено продукции собственного производства на сумму 17 647,0 млн рублей, что составляет 99,6 % к уровню 2016 года в действующих ценах. Индекс производства составил 93,6 %. На снижение производства тепловой энергии повлияли более теплые среднемесячные температуры в начале 2017 года и более позднее начало отопительного сезона.

Объем отгруженных товаров предприятиями водоснабжения; водоотведения, сбора и утилизации отходов составил 2 433,7 млн рублей (92,9 % к прошлому году в действующих ценах). Индекс производства – 83,7 %.

В агропромышленном секторе экономики в целом сохраняется положительная динамика развития. Производство валовой продукции во всех категориях хозяйств составило 9 881,1 млн рублей (102,4 % к 2016 году в сопоставимых ценах).

На 30,6 % увеличено производство мяса (скота и птицы на убой в живом весе) в связи с ростом производства свинины на ООО «Свинокомплекс «Камчатский», птицы на ООО «Камчатпищепром». Объем производства молока составил 20,5 тыс. тонн (111,1 % к уровню прошлого года). Увеличение показателя обусловлено введением в корм дополнительных питательных элементов. Снижено производство яиц на 0,6 % вследствие выхода с оборота птичника № 12 ОАО «Пионерское», яйценоскость кур-несушек – 325,0 штук на 1 курицу.

Объём инвестиций в основной капитал за январь-сентябрь 2017 года составил 17 572,3 млн рублей или 102,6 % к соответствующему периоду 2016 года в сопоставимой оценке.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в 2017 году составил 22 748,1 млн рублей или 97,9 % к уровню 2016 года в сопоставимой оценке. За счет всех источников финансирования в 2017 году введено в эксплуатацию 197 жилых домов, общей площадью 66,7 тыс. кв. метров (88,6 % к 2016 году).

В 2017 году выполнены работы по строительству 1 этапа по объекту «Группа жилой застройки в границах ул. Свердлова, ул. Хуторская в г. Елизово Камчатского края» с привлечением средств из федерального бюджета (один жилой дом на 30 квартир общей площадью 2 887,7 кв. метров). 20.09.2017 получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № ru 41-501102-167-2017.

В прошлом 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)» 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.

Реализация 2 этапа предусматривает строительство трех жилых домов. Заключен государственный контракт № 21/17-ГК от 29.04.2017 на выполнение работ по строительству объекта «Группа жилой застройки в границах ул. Свердлова, ул. Хуторская в г. Елизово Камчатского края (2 этап)».

В соответствии с Федеральной адресной инвестиционной программой на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, утвержденной в установленном порядке Министром экономического развития Российской Федерации 28 декабря 2016 года (далее – ФАИП), с учетом внесенных на 01.01.2018 г. изменений, 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 2 370,7 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 1 784,0 млн рублей или 75,3 % от общего объема ФАИП на 2017 год, в том числе по направлениям: «дорожное хозяйство» - 1 075,8 млн рублей и «воздушный транспорт» - 708,1 млн рублей.

В рамках ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)» в 2017 году введены следующие объекты:

«Реконструкция автомобильной дороги Петропавловск-Камчатский - Мильково на участке км 231 - км 249» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.12.2017 № 41-000-05-2017;

«Строительство мостового перехода через р. Кирганик на 16 км автомобильной дороги Мильково – Ключи-Усть-Камчатск» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.12.2017 № 41-000-04-2017.

В 2017 году на реализацию краевых инвестиционных мероприятий за счет средств краевого бюджета предусмотрено 3 528,0 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» (далее – Инвестиционная программа).

За отчетный период объем финансирования мероприятий Инвестиционной программы за счет средств краевого бюджета составил 3 399,7 млн рублей (96,4 % от предусмотренного объема на год).

Оборот розничной торговли по всем каналам реализации составил 53 747,4млн рублей (100,1 % к 2016 году в сопоставимых ценах). Рост показателя обусловлен увеличением объемов продаж крупными и средними организациями розничной торговли.

Оборот общественного питания составил 5 793,1 млн рублей (101,7 % к уровню 2016 года в сопоставимых ценах). Рост оборота общественного питания обусловлен, главным образом, переводом с апреля 2016 года на аутсорсинговую систему питания частей Вооруженных сил РФ, дислоцирующихся на территории края, объемы реализации которой в первом квартале 2016 года в статистической отчетности не отражались. Кроме того, влияние на рост оборота общественного питания оказала модернизация действующих и открытие новых объектов – ресторана «Камчатка» ООО «Артмейкер», кафе «HANS» ООО «Ханс», кафе «В гостях у маэстро» и других объектов общей площадью около 1,5 тыс. кв. метров, и развитие нового формата объектов питания – «быстрый и демократичный», в торговых и развлекательных центрах краевого центра и г. Елизово.

Платных услуг населению края оказано на 32 266,0 млн рублей (98,0 % к 2016 году в сопоставимых ценах). Снижение показателя произошло по транспортным услугам на 8,4 %, коммунальным услугам на 2,3 %.

В структуре объема платных услуг населению, по-прежнему, преобладают: жилищные, коммунальные, телекоммуникационные и транспортные услуги. Удельный вес бытовых услуг в общем объеме платных услуг составил 4,7 %. За 2017 год населению края оказано бытовых услуг на 1 524,4 млн рублей (99,1 % в сопоставимых ценах к уровню 2016 года).

Объем перевезенного (отправленного) груза автомобильным транспортом составил 685,1 тыс. тонн (74,5 % к 2016 году). Снижение показателя обусловлено нерегулярными перевозками крупными и средними предприятиями на договорной основе.

Число перевезенных пассажиров автомобильным транспортом составило 50 551,9тыс. человек (94,9 % к 2016 году). Снижен пассажирооборот автомобильного транспорта на 2,7 % к уровню 2016 года и составил 406,7 млн. пасс.-км.

Индекс потребительских цен в декабре 2017 года составил 102,1 % относительно декабря 2016 года и 100,4 % относительно ноября 2017 года.

Индекс цен на продовольственные товары составил 100,0 % относительно декабря 2016 года, относительно ноября 2017 года – 100,5 %.

Повышение цен на непродовольственные товары составило 102,8 % относительно декабря 2016 года, относительно ноября 2017 года – 100,3 %.

Индекс цен на платные услуги в декабре 2017 года относительно декабря 2016 года составил 103,9 %, относительно ноября 2017 года – 100,5 %.

Реальные денежные доходы сложились на уровне 96,5 % к уровню 2016 года. Реальные располагаемые денежные доходы составили 99,2 %.

Размер среднедушевого дохода сохранился на уровне 2016 года и составил 41 074,0 рубля.

Соотношение среднедушевого денежного дохода с величиной прожиточного минимума – 211,3 %.

Потребительские расходы сложились в размере 24 465,5 рублей в среднем на душу населения, с ростом к уровню января-ноября 2016 года на 4,2 %. На цели потребления населением направлено 59,6 % среднедушевого дохода.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за 2017 год, по предварительной оценке, составила 66 083,3 рублей (рост к уровню 2016 года составил 110,3 %). Отмечен значительный рост реальной заработной платы – 6,4 %.

На 01.01.2018 года просроченная задолженность по заработной плате составила 10,7 млн рублей, сократившись в 1,5 раза по сравнению с 01.12.2017 года, в том числе: ФГУП «ВГСУ № 6» (ранее СУ №707 «Дальспецстрой») – 3,2 млн рублей, ОАО «Камчатавтодор» – 2,1 млн рублей, ФГУП «Октябрьское» – 1,8 млн рублей, ФГУП «Усть-Камчатский морской торговый порт» – 3,0 млн рублей, ГУП «Камчатское краевое БТИ» - 0,6 млн рублей). Задолженность на 100 % образована из-за отсутствия у организаций собственных средств.

Ситуация с погашением задолженности по заработной плате находится на постоянном контроле Правительства Камчатского края.

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, обратившихся в государственные учреждения службы занятости, на конец 2017 года составила 3,4 тыс. человек.

Численность официально зарегистрированных безработных по состоянию на 01.01.2018 составила 2,9 тыс. человек (91,8 % к аналогичной дате 2016 года), уровень регистрируемой безработицы – 1,6 %.

Заявленная предприятиями потребность в работниках составила 4,5 тыс. человек. Напряженность на рынке труда – 0,8 человека на 1 заявленную работодателями вакансию.

Численность безработных, рассчитанная по методологии МОТ, составила 8,3 тыс. человек (86,5 % к аналогичному показателю 2016 года).

Величина прожиточного минимума, сложившаяся в Камчатском крае в IV квартале 2017 года в расчете на душу населения, составила 19 220 рублей (для трудоспособного населения – 20 093 рубля, пенсионеров – 15 199 рублей, детей – 20 729 рублей).

В целом за 2017 год величина прожиточного минимума, сложившаяся в Камчатском крае в расчете на душу населения, составила 19 438 рублей (для трудоспособного населения – 20 290 рублей, пенсионеров – 15 428 рублей, детей – 20 952 рубля).

Стоимость минимального набора продуктов питания в ноябре 2017 года сложилась в размере 6 039,1 рублей, что составляет 95,8 % по отношению к декабрю 2016 года.

Демографическая ситуация в Камчатском крае развивается под влиянием сложившейся динамики рождаемости, смертности и миграции населения.

Численность постоянного населения Камчатского края по состоянию на 1 декабря 2017 года составила 314,5 тыс. человек.

Естественный прирост населения за январь–ноябрь 2017 года составил 280 человек. Родилось 3 448 малышей (91,7 % к январю–ноябрю 2016 года). Коэффициент рождаемости составил 12,0 промилле (за январь–ноябрь 2016 года – 13,0). Умерло 3 168 человек (94,1 % к январю–ноябрю 2016 года). Коэффициент смертности сократился на 0,7 промилле в сравнении с январем-ноябрем 2016 года и составил 11,0 промилле (за январь–ноябрь 2016 года – 11,7).

Резко сократилось число детей, умерших в возрасте до 1 года, по сравнению с январем-ноябрем 2016 года. За январь-ноябрь умер 21 ребенок, что в 1,6 раза меньше показателя 2016 года. Среднегодовой коэффициент умерших в возрасте до 1 года – 5,9 промилле (за январь-ноябрь 2016 года – 8,8 промилле).

Основной причиной смертности детей до 1 года являются отдельные состояния, возникающие в перинатальный период.

Миграционная убыль за январь–ноябрь 2017 года сократилась втрое по сравнению с аналогичным периодом 2016 года и составила 516 человек (за январь–ноябрь 2016 года – 1 583 человека).

Число прибывших в результате миграционного обмена населением составило 11 342 человека (98,9 % к январю-ноябрю 2016 года).

Число выбывших составило 11 858 человек или 90,9 % относительно января-ноября 2016 года.

Общий миграционный оборот (сумма прибытий и выбытий) составил 23 200 человек, коэффициент миграционной убыли –1,8 промилле.

Дебиторская задолженность по состоянию на 01.12.2017 года составила 57 771,9 млн рублей, по сравнению с 01.01.2017 г. увеличилась на 15,0 %.

Удельный вес просроченной дебиторской задолженности в общем объеме задолженности составил 25,7 %. С 01.01.2017 г. суммарный объем просроченной дебиторской задолженности увеличился на 31,5 % и составил 14 859,3 млн рублей.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года сумма дебиторской задолженности увеличилась на 9,6 %, сумма просроченной задолженности увеличилась на 33,6 %.

Кредиторская задолженность по состоянию на 01.12.2017 года составила 57 430,1 млн рублей, по сравнению с 01.01.2017 г. уменьшилась до 86,1 %.

Удельный вес просроченной кредиторской задолженности в общем объеме задолженности составил 21,2 %. С 01.01.2017 г. суммарный объем просроченной кредиторской задолженности увеличился на 11,4 %, и составил 12 196,0 млн рублей.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года сумма кредиторской задолженности увеличилась на 2,2 %, сумма просроченной задолженности увеличилась на 7,7 %.

Сальдированный финансовый результат деятельности учтенного круга крупных и средних организаций Камчатского края за январь-ноябрь 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился до 86,9 % и сложился с прибылью в объеме 29 315,7 млн рублей.

Положительный сальдированный результат получен в целом по основным видам деятельности: «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 17 634,0 млн рублей; «обрабатывающие производства» – 5 891,2 млн рублей; «строительство» – 3 466,6 млн рублей; «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 989,9 млн рублей; «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» – 827,8 млн рублей; «добыча полезных ископаемых» – 463,4 млн рублей.

Удельный вес убыточных организаций в общем числе организаций составил 28,4 % от их общего числа. Из них по основным видам деятельности: «транспортировка и хранение» - 41,7 %; «деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – 38,5 %; «добыча полезных ископаемых» – 33,3 %; «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 31,3 %; «обрабатывающие производства» – 28,6 %; «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» – по 25,0 %; «строительство» - 20,0 %; «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 16,7 %.

Приложение к письму
Минэкономразвития
Камчатского края
от « »апреля 2018 г. № 36.02/

ИНФОРМАЦИЯ
об итогах социально – экономического развития Камчатского края
за январь-март 2018 года

Оборот организаций по всем видам экономической деятельности за январь-март 2018 года составил 61 594,5 млн рублей, увеличившись на 8,5 % к январю-марту 2017 года в действующих ценах.

Увеличен объем продукции сельского хозяйства, обороты оптовой и розничной торговли, объем платных услуг населению, оборота общественного питания, грузообороты автомобильного и морского транспорта.

Зафиксирован спад промышленного производства, пассажирооборота автомобильного транспорта, объема строительных работ.

Индекс промышленного производства составил 98,3 %, что обусловлено сокращением добычи полезных ископаемых на 3,4 % и обрабатывающих производств на 2,4 %.

Предприятиями, осуществляющими добычу полезных ископаемых, отгружено продукции на 3 250,8 млн рублей (71,8 % к аналогичному периоду 2017 года в действующих ценах), индекс производства составил 96,6 %. По виду деятельности «добыча металлических руд» отгружено продукции на 2 949,8 млн рублей (69,9 % к аналогичному периоду 2017 года), индекс производства составил 95,4 %. Снижение добычи металлических руд обусловлено сокращением объемов производства золота в связи с ремонтными работами на ГОК «Агинский» в начале текущего года. Объем добычи природного газа увеличился на 2,4 % к январю-марта 2017 года и составил 123,1 млн куб. метров. Снижение добычи прочих полезных ископаемых (нерудных строительных материалов) на 24,1 % вызвано сокращением объема строительных работ.

Основу обрабатывающей промышленности на 95,2 % составило производство пищевых продуктов. В обрабатывающих производствах отгружено товаров собственного производства на сумму 15 594,7 млн рублей или 120,8 % к аналогичному периоду прошлого года в действующих ценах. Индекс производства составил 96,6 %.

Объем отгруженных товаров пищевых продуктов составил 414 842,3 млн рублей (123,9 % к январю-марту 2017 года в действующих ценах), индекс производства – 98,5 %. Отмечен рост производства безалкогольных напитков (131,3%), молока (105,4 %), кондитерских изделий (100,9 %), вод минеральных (100,4 %). Снижено производство мяса (90,6 %), пива (91,5 %), сыра и творога (96,6 %), колбасных изделий (99,1 %), хлебобулочных изделий (99,3%). Производство пищевой продукции, за исключением рыбной продукции, ориентировано на региональный рынок.

Рыбодобывающими предприятиями Камчатского края выловлено 363,1 тыс. тонн рыбы и морепродуктов (112,4 % к уровню января-марта 2017 года), рост объема вылова водных биологических ресурсов связан с благоприятной обстановкой,

Макроэкономические показатели по Камчатскому краю

Показатели	2017 год отчет	январь-март 2018 года	январь-март 2018 г. в % к январю-марту 2017 г. (в сопоставимых условиях)
Индекс промышленного производства, %	102,8	98,3	-
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по чистым видам деятельности, млн руб.			
Добыча полезных ископаемых	18 136,0	3 250,8	71,8
- угля		…*	103,1
- природного газа		…*	95,2
- металлических руд	…*	2 949,8	69,9
- прочих полезных ископаемых		44,3	95,1
Обрабатывающие производства	85 209,2	15 594,7	120,8
- производство пищевых продуктов	80 234,2	14 842,3	123,9
- производство напитков	787,8	176,8	98,5
- производство текстильных изделий	64,2	20,2	101,0
- обработка древесины	30,4	4,8	108,7
- деятельность полиграфическая	201,1	54,1	103,0
- производство химических веществ	33,3	8,2	91,7
- производство резиновых и пластмассовых изделий	148,2	29,8	91,2
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов	420,7	83,4	96,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	17 647,0	5 311,6	95,7
Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утизции отходов, деятельность по ликвидации	2 433,7	584,3	104,0
Объем инвестиций в основной капитал – всего, млн руб.	37 110,9	37 110,9[1]	98,0[2]
Ввод жилья, тыс. м^2	66,7	13,2	184,5
Валовая продукция сельского хозяйства, млн руб.	9 881,1	2 118,2	105,3
Объем производства продукции животноводства (в хозяйствах всех категорий):			
мясо, тыс. тонн (живой вес)	6,9	1,5	130,
молоко, тыс. тонн	20,5	4,2	107,9
яйца, млн штук	…*	…*	116,4
Объем реализации платных услуг населению во всех каналах реализации – всего, млн руб.	32 266,0	8 168,0	101,0
из него: бытовые услуги	1 524,4	363,0	104,4
Оборот розничной торговли – всего, млн руб.	53 747,4	13 640,6	103,8
Оборот общественного питания, млн руб.	5 793,1	1 473,3	104,2
Среднемесячная номинальная заработная плата (с учетом малых предприятий), руб.	65 970,1	62 912,7[3]	107,3[4]
Задолженность по заработной плате (по учтенному кругу предприятий), млн руб.	10,7	По состоянию на 12.04.2018 23,8	-
в том числе по видам деятельности:			
Сельское хозяйство, охота и заготовки	1,8	1,8	-
Рыболовство, рыбоводство	-	10,4	-
Строительство	3,2	8,6	-
Транспорт	5,1	0,6	-
Обрабатывающие производства	-	1,6	-
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-	0,2	-
Управление недвижимым имуществом	0,6	0,7	-
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	-	-	-

Показатели	2017 год отчет	январь-март 2018 года	январь-март 2018 г. в % к январю-марту 2017 г. (в сопоставимых условиях)
Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств, млн руб.	10,7	По состоянию на 12.04.2018 23,8	-
Транспорт			
Грузооборот (данные по автомобильному транспорту), млн т/км	17,2	4,4	105,8
Пассажирооборот (данные по автомобильному транспорту), млн пасс./км	406,7	98,8	96,3
Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) – всего, млн руб.	36 077,4[3]	3 782,5[3]	85,1[4]
в том числе:			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	20 516,0[3]	1 863,8[3]	105,5[4]
Добыча полезных ископаемых	787,0[3]	562,4[3]	47,7
Обрабатывающие производства	9 223,4[3]	758,5[3]	345,5[4]
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	734,2[3]	1152,0[3,]	119,8[4]
Водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-266,8[3]	51,5[3]	-
Строительство	3 980,9[3]	-107,9[3]	-[4]
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	844,5[3]	93,9[3]	284,8[4]
Транспортировка и хранение	231,7[3]	38,6[3]	-
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	…*	…*	48,9[4]
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	122,1[3]	-611,0[3]	
Задолженность предприятий и организаций на конец периода, млн рублей			
дебиторская – всего	56 162,5[3]	53 322,3[3]	110,4[4]
в том числе: просроченная	15 152,4[3]	14 990,9[3]	104,5[4]
кредиторская – всего	54 205,2[3]	54 330,4[3]	106,5[4]
в том числе: просроченная	12 522,1[3]	11 630,3[3]	107,9[4]
Численность постоянного населения, тыс. чел.	315,6	315,7[3]	100,3[4]
Естественный прирост (убыль), чел.	284	8[3]	22,2[4]
Миграционный прирост (убыль), чел.	544	95[3]	-
Численность занятых в экономике, тыс. чел.	171,4	169,6	99,8
Общая численность безработных, тыс. чел.	7,7	9,9	126,9
в т. ч. официально зарегистрированных	2,8	По состоянию на 11.04.2018 2,9	89,7
Уровень безработицы, %	1,5	По состоянию на 11.04.2018 1,6	-

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-декабрь 2017 года;
2 – январь-декабрь 2017 года к январю-декабрю 2016 года;
3 – январь-февраль 2018 года; 4 – январь-февраль 2018 года к январю-февралю 2017 года;

Производство важнейших видов промышленной продукции по Камчатскому краю

Наименование показателей	Единица измерения	2017 год	январь-март 2018 года	январь-март 2018 г. в % к январю-марту 2017 г. (в сопоставимых условиях)
Электроэнергия	млн.кВт/ч	1 787,1	505,1	103,4
Пар и горячая вода	тыс.Гкал	2 802,3	1012,6	102,2

Газ природный и попутный	млн.куб.м	…*	123,1	102,4
Уголь	тыс. тонн	…*	…*	100,0
Лесоматериалы необработанные	тыс. плотных куб.м	86,1	12,9	102,0
Лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделенные на слои или лущеные	тыс. куб.м	20,7	0,5	106,0
Бетон	тыс. $м^3$	82,6	8,3	107,9
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленьих (оленевых) парные, остывшие или охлажденные	тыс. тонн	1,6	…*	90,6
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания	тыс. тонн	3,9	0,8	99,1
Молоко жидкое обработанное, включая молоко для детского питания	тыс. тонн	4,6	1,2	105,4
Сыры, продукты сырные и творог	тыс. тонн	1,0	0,2	96,6
Изделия хлебобулочные недлительного хранения	тыс. тонн	19,5	3,6	99,3
Кондитерские изделия	тыс. тонн	1,5	0,3	100,9
Воды минеральные	тыс. полулитров	…*	…*	100,4
Пиво	тыс.дкл	1 178,7	…*	91,5
Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски	тыс. тонн	855,0	227,5	98,2
Консервы рыбные	тыс. туб	6,4	2,0	114,3

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»

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. Но, в свою очередь, это 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.

Объект оценки относится к специализированной недвижимости. Данные о сделках, предложениях к продаже таких объектов отсутствуют, в связи с чем провести анализ рынка не представляется возможным.

Обзор состояния термальных вод в Камчатском крае

На Камчатке известно 112 групп термальных источников с температурой от 20 до 103 градусов и расходом каждой группы от 0,01 до 300 *л/сек.* Суммарный расход горячей воды составляет 1800 *л/сек.*

Несмотря на значительные разведанные запасы перегретых и термальных вод, в настоящее время частично применяются термальные воды лишь 4 месторождений и 9 термопроявлений.

Природные ресурсы.

Природные ресурсы Камчатки представляют экологически взаимоувязанный природно-территориальный комплекс, в структуре которого можно выделить:

- рыбные и другие биологические ресурсы прикамчатских вод и внутренних водоемов области;
- земельные, лесные и промысловые ресурсы;
- минерально-сырьевые, металлически и неметаллические ресурсы;
- традиционные и нетрадиционные топливно-энергетические ресурсы;
- водные ресурсы;
- уникальные рекреационные и бальнеологические ресурсы.

На Камчатке известно 112 групп термальных источников1. с температурой от 20 до 103° С и расходом каждой группы от 0,01 до 300 л/сек. Суммарный расход горячей воды составляет около 1800 л/сек. Несмотря на значительные разведанные запасы (650 кг/сек) перегретых и термальных вод, в настоящее время частично применяются термальные воды лишь 4 месторождений и термопроявлений.

1. На Паужетском месторождении перегретых вод единственным пока потребителем является Паужетская ГеоТЭС.
2. На Паратунском месторождении термальных вод горячая вода используется для обогрева теплиц, бассейна и бани.
3. На Начикинском месторождении термальных вод скважинами выведено 12,7 л/сек термоминеральной воды с температурой 80° С, которая полностью используется в бальнеологических целях и для отопления санаторного комплекса.
4. Большое –Банное месторождение перегретых вод пока законсервировано (отсутствует потребитель).
5. Налычевское месторождение термальных вод используется только для отдыха туристов.
6. Озерновские сероводородные источники находят применение в бальнеологических целях. Здесь построена лечебница для рыбаков, купальных бассейн, осуществляется отопление всего комплекса. Лечебница функционирует круглый год.
7. Анавгайские термальные источники применяются для купания, а на прогретой термальной площадке построены сезонные теплицы.
8. Малкинские, Пущинские, Чажминские, Эссовские, Быстринские, Мало- Банное и Хадуткинские термальные источники испльзуются для купания и в бальнеологических целях без медицинского контроля.
9. Мутновское геотермальное месторождение достаточно хорошо изучено и разбурено, и имеет промышленный пар для обеспечения работы ГеоЭС общей мощностью 50 МВт.
10. Горячая вода остальных термопроявлений постоянного применения не находят. В ней купаются охотники и туристы.

Термальные воды месторождения используются для теплоснабжения многочисленных баз отдыха, обогрева закрытого грунта, и в бальнеологии.

Перспективы использования термальных вод Камчатки.

Перегретые и термальные воды на Камчатке могут использоваться по четырем основным направлениям: 1) выработка электроэнергии; 2) выращивание овощей в закрытом грунте; 3) отопление и горячее водоснабжение; 4) бальнеология, туризм, отдых.

В зависимости от температуры горячую воду наиболее целесообразно использовать для следующих нужд:

	t, °с		*t*, °с
Выработка электроэнергии	>100	Горячее водоснабжение	>45
Центральное отопление	>70	Санатории, лечебницы, дома отдыха, бани, плавательные бассейны	>40
Теплично –парниковые комбинаты	>50		

Выработка электроэнергии. Камчатка обладает уникальными собственными геотермальными энергоресурсами, запасы электроэнергии оцениваются около 1500 МВт(э), тепловой энергии около 200 МВт (т). На Камчатке построены три электростанции на подземном тепле: это Паужетская ГеоТЭС установленной мощностью 5 *Мвт* и Верхне-Мутновская ГеоЭС мощностью 12 МВт и Мутновская ГеоЭС на 50 МВт. Учитывая сложность доставки на Камчатку топлива, необходимость строительства геотермальных электростанций резко возрастает.

В Паужетский геотермальный район входит Кошелевское месторождение парогидротерм. Прогнозная тепловая мощность его составляет 150 тыс. *ккал/сек,* что достаточно для работы геотермальной электростанции мощностью 75 *Мвт.* Электроэнергия Паужетской и Кошелевской электростанций может пойти по линии электропередач через Усть-Большерецк в г. Петропавловск.

Очень интересны с точки зрения геотермальной энергетики Мутновский и Семячикский геотермальные районы. Семячикский — объединяет термальные поля Долины Гейзеров, кальдеры вулкана Узон и Семячикского геотермального массива, расположен в Кроноцком заповеднике. Этот район по термопроявлениям самый крупный на Камчатке (тепловая мощность в естественных условиях 139 тыс. *ккал/сек).*

На Киреунских парогидротермах, после их разведки, возможно строительство геотермальной электростанции мощностью 10 *Мвт,* энергия которой может пойти в пос. Ключи.

При рациональном использовании глубинного тепла Земли на Камчатке могут работать геотермальные электростанции общей мощностью порядка 300 *Мвт,* при общей электрической нагрузкев, 600 *Мет.* Использование геотермальной энергии позволит отказаться от завоза .на Камчатку около одного миллиона тонн угля.

Паратунское месторождение термальных вод с температурой до 100° С расположено в одном из самых населенных районов Камчатки в 25 км. от г. Петропавловска-Камчатского и с этой сочки зрения является наиболее удобным для освоения. Это месторождение связано с современной гидротермальной системой, которая на поверхности контролируется термальными источниками, выходящими в пойме и на склонах долины р. Паратунки и ее притоков. Месторождение состоит из трех основных участков (Северный, Нижний и Средний).

Паратунская гидротермальная система приурочена к структурной депрессии долины р. Паратунки, представляющей собой сложно построенный грабен, образованных блоковыми подвижками пород кристаллического фундамента в четвертичное время. Широкое (1-5 км) вытянутое в субмеридиональном направлении коренное ложе длины с абсолютными отметками поверхности от 0 до-230 м заполнено мощной (около 250м) толщей четвертичных отложений. Низы толщи литифицированы. Водоразделы представляют собой среднегорные сооружения в различной степени дислоцированными осадочно-вулканогенными, эффузивными, экструзивными и интрузивными образованиями неогенового и четвертичного возрастов.

Термальные воды на продуктивных участках месторождения имеют напоры от +3,4 до +43,9 м над поверхностью земли, чаще +20 - +40 м. Картина распределения уровней на площади участков довольно сложная. Так, на Средне – Паратунском участке максимальные величины напоров тяготеют к очагу разгрузки, который в данном случае на протяжении 2 км контролируется субмеридиональным разломом. По периферии очага уровни резко падают за исключением западного направления, откуда предполагается поступление питания.

Проявление самоизлива из скважин термальных вод отмечалось с глубины 104-300 м. Зоны водопритоков по стволу скважин распределяются неравномерно. Наиболее глубокая зона вскрыта в интервале 1338-1345 м на Нижнее-Паратунском участке. Количество основных зон водопритоков по отдельным скважинам колеблется от 1 до 9, их мощности.

Дебеты отдельных зон водопритоков варьируют от единиц до трех десятков и более литров в секунду. Водообильность из зачастую связана не столько с их мощностью, сколько с раскрытостью трещин. В отдельных случаях концентрированные водопритоки с дебитом 30-34 л/сек вскрывались уже с глубины 150 – 160 м.

Эксплуатационные запасы по Паратунскому месторождению термальных вод при фонтанном способе водоотбора утверждены ГКЗ РФ в 2003 году (Протокол №874 от 26 сентября 2003г.) в количестве 286,7 л/с

Представляемые эксплуатационные запасы по всему Паратунскому месторождению

Участок	Тер.	Величина запасов		Тепл.мощн. Гдж/год
		л/с	тыс.м^3/сут.	
Эксплуатационные запасы **категории А**				
Северный	67	40,1	3,5	358,4
Нижний	78	46,7	4	476,8
Средний	80	45,1	3,9	476,8
Всего по категории А	75	131,9	11,4	1312
Эксплуатационные запасы **категории** В				
Светлячок	65	6,3	0,5	49,7
Эксплуатационные запасы **категории** d				
Промежуточный	70	40,4	3,5	374,4
ЭПЛРЗ	37	5,2	0,4	22,6
Микижа	65	6,1	0,5	49,7
Всего по категории С1	66	. 51,7	4,4	446,7
Эксплуатационные запасы по месторождению по				
категории А	75	131,9	11,4	1312
категории В	65	6,3	0,5	49,7
категории С1	66	51,7	4,4	446,7
категории С2	74	96,8	8,5	961,2
Суммарно А+В+С1+С2	~ 72	286,7	24,8	2769,6

Среднегодовые дебиты по участкам Паратунского месторождения

Участок	Дебит, л/с		
	2000г.	2001г.	2002г
Северный	33,6	39,0	40,1
Нижний	39,8	46,6	46,7
Средний	89,4	76,4	45,1

Промежуточный	33,8	39,1	40,4
ЭПЛРЗ	5,3	4,4	5,2
Светлячок	6,0	5,1	6,3
Микижа	6,1	6,1	6,1
Суммарно	214,0	216,7	**189,9**

В окрестностях Паратунки расположено несколько озер Корниловское (Лесное), Микижа, Глухое, а в заболоченной долине Паратунка – озеро Утиное. Еще дальше, по другую сторону долины среди возвышенностей, - озеро Ближнее и Дальнее. Утиное озеро – большое, расположенное на широкой болотистой пойме обладает практически неисчерпаемыми запасами лечебных грязей. Все минерализованные воды Нижнее- Паратунских источников притекают через это озеро. При этом растворенные в воде минеральные вещества частично поглощаются озерной растительностью и микроорганизмами, видоизменяются и после из отмирания откладываются на дне в виде богатого сероводородом черного ила, широко используемого для лечебных целей.

Выводы из анализа местоположения

Положительные характеристики территории: *(с точки зрения влияния на спрос и предложение)*	• Хорошая транспортная доступность; • Большое количество парков и зеленых насаждений;
Отрицательные характеристики: *(с точки зрения влияния на спрос и предложение)*	• Неразвитая инфраструктура.

Одно из них, Паратунское месторождение термальных вод по своим запасам, гидрологическим параметрам и благоприятному географическому расположению является уникальным на Камчатке. Близость его к областному и районному центрам, наличие хороших подъездных путей, высокие бальнеологические данные термальных вод, их низкая минерализация и неагрессивный характер.

В длине реки Паратунка расположено несколько групп горячих источников: Нижне – Паратунские, расположенные у самого селения и лежащие дальше вверх по долине Средне – Паратунские и Верхне – Паратунские.

Нижне – Паратунские горячие источники, где расположена база отдыха "Росинка", состоят из нескольких групп грифонов, выбивающихся на протяжении 300 метров у самого подножия увала. Температура воды в грифонах колеблется от 30 до 50°. В воде источников содержится растворенный азот, щелочные и кремнекислые соединения. Бальнеологи дают высокую оценку ее лечебным свойствам как при применении ванн, так и при употреблении ее во внутрь. Одна из групп расположена на правом берегу холодной речки Коркиной. Здесь построен открытый бассейн и лечебный корпус Паратунского санатория. Вторая группа, самая мощная, находится на левом берегу этой речки. Здесь сооружены два открытых бассейна: один, уже давно построенный, небольшой и второй, современный, оборудованный раздевалками и душами. Третья группа источников находится в 300 м ниже, где образуют небольшое мелкое озерко.

В окрестностях Паратунки расположено несколько озер. Среди моренных отложений лежат озера Корниловское (Лесное), Микижа, Глухое, а в заболоченной до-

лине Паратунки – озеро Утиное. Еще дольше, по другую сторону долины, среди возвышенностей, - озера Ближнее и Дальнее.

Наибольший интерес представляет озеро Утиное расположенное на широкой болотистой пойме, скучное по своему внешнему виду, но замечательное практически неисчерпаемыми запасами лечебных грязей. Все минерализованные воды Нижне – Паратунских источников протекают через это озеро. При этом растворенные в воде минеральные вещества частично поглощаются озерной растительностью и микроорганизмами, видоизменяются и после их отмирания откладываются на дне в виде богатого сероводородом черного ила, широко используемого для лечебных целей.

В настоящее время здесь раскинулся большой совхозный поселок, построен типлично – парниковый комбинат использующий термальную воду для выращивания овощей в открытом грунте.

Купальные бассейны, озера, рыбные места, красота окружающего ландшафта привлекают сюда сотни и тысячи горожан с их семьями, многочисленных любителей природы и туристов.

Паратунское геотермальное месторождение (рис.1) располагается в Елизовском районе Камчатской области. Месторождение было разведано в 1965-1969г.г., в промышленную эксплуатацию введено в 1968 г. В 1969 г. Продуктивные скважины были переданы для эксплуатации Камчатскому промысловому управлению по использованию глубинного тепла земли (ныне ГП "Камчатскбургеотермия"). Месторождение состояло из трех участков (Северный, Нижний и Средний), в настоящее время за контуром подсчета запасов эксплуатация осуществляется на Промежуточном (к северу от Среднего), Микижинском (к западу от Северного), на западном фланге Нижнего участка (б/о "Светлячок") и на западном фланге Среднего участка (рыборазводный завод).

Эксплуатационные запасы термальных вод при фонтанном способе водоотбора утверждены ГКЗ СССР в 1969 году в количестве 267 л/с по категории В, в том числе по участкам: Средний - 168, Нижний - 45 и Северный - 57 л/с. Запасы по Среднему участку приняты по установившемуся минимальному суммарному дебиту опытных скважин в период гидрогеологической межени подземных вод на неограниченный срока эксплуатации, по двум последним - по неустановившемуся движению на расчетный срок эксплуатации 27 лет (10 000 суток) по сложившемуся на заключительном этапе темпу снижения суммарного дебита опытных скважин.

Месторождение с учетом периода разведочных работ эксплуатируется уже 30 лет.

Термальные воды месторождения используются для теплоснабжения многочисленных баз отдыха, обогрева закрытого грунта, жилых и производственных зданий и в бальнеологии. Основным потребителем термальных вод является Паратунский теплично-парниковый комбинат (Средний участок) и МПКХ "Термальное" (Средний и Нижний участки).

В число потребителей термальных вод не были включены жилые и производственные здания с. Паратунка, пос. Геологов и промысловый участок ГП "КБГТ". В связи с этим уже в 1970-1972 г.г. тепловые потребности на Среднем участке превысили возможности участка в условиях самоизлива воды из скважин и для теплоснабжения пос. Геологов было начато бурение новых скважин к северу от Среднего участка за контуром подсчета эксплуатационных запасов. Гипсометрически новые скважины оказались выше разведочного фонда скважин, и эксплуатация новых скважин оказалась

возможной только принудительно. Глубина установки насосов в этих скважинах составляет 50-100м.

За период с 1979г. на площади месторождения и его флангах пробурено 24 скважины (Промежуточный участок - Т-1, Т-2, Т-3, Т-4, Т-5, Т-6, Т-7, Т-8, Н-1, 35Д, 91, ЭС-1; Микижинский участок - М-1, М-2, М-3; западный фланг Нижнего участка - Г-1, Г-2, бурится Г-6; западный фланг Среднего участка - Г-4, Г-5 и М-4). Кроме того, в 1988-1992г.г. ГП "Камчатскбургеотермия" провело поисковое бурение на глубину 2500 м - по одной скважине на каждом участке (101, 102, 103 и 104).

При оформлении документов на бурение новых скважин всем соискателям предлагалось проводить изоляцию водоносного горизонта в интервале залегания основной продуктивной толщи обводненных пород (до глубины 600м). Однако не по всем скважинам это условие было выполнено.

Все вновь пробуренные скважины оставались на балансе индивидуальных владельцев и они обязаны были вести наблюдения за режимом эксплуатации, но, практически, никаких наблюдений никто не проводил. В настоящее время удалось собрать почти всю документацию по этим скважинам. Но по скважинам М-1, М-2 и 91 не удалось найти ни буровые журналы, ни данные откачек и геологической документации. Все новые скважины бурились без отбора керна.

Отсутствие данных по режиму эксплуатации новых скважин не позволяет определить величину прироста запасов на новых площадях, но их влияние на эксплуатацию старых скважин устанавливается уверенно по снижению дебита старых скважин, что наиболее заметно на Среднем участке, где "новая нагрузка" в настоящее время превышает приблизительно 40 л/с, а дебит старых скважин снизился почти на ту же величину.

На действующих водозаборах месторождения с начала его разработки ГП "КБГТ" были организованы наблюдения за режимом термальных вод на эксплуатационных скважинах и насосных станциях (дебит по отдельным скважинам или кустам скважин, уровни воды по скважинам, температура отбираемой воды, отбор проб на химический анализ, термометрия по стволу скважин). Правда, наблюдения проводились не в полном объеме (не на всех объектах имелись приборы учета отбираемой воды), но тем не менее данные выполняемых наблюдений позволяли проводить достаточно квалифицированный анализ режима разработки месторождения. ГП "КБГТ" было выпущено два отчета по анализу режима разработки Паратунского месторождения за многолетний период (Мальцева и др., 1981; Кирюхина и др., 1989).

При передаче месторождения в эксплуатацию была оставлена большая сеть наблюдательных скважин, которые были переданы для проведения наблюдений режимной партии КПГО (в настоящее время - Камчатский гидроэкоцентр). На скважинах проводились систематические наблюдения за уровнем воды, температурой воды по стволу и химическим составом подземных вод. Результаты наблюдений представлены в ежегодных отчетах по изучению режима подземных вод Камчатской области и в трех сводных отчетах по многолетнему режиму (Павлова и др., 1976; Фиронов и др., 1984; Мальцева и др., 1988).

Кроме того, режим разработки Паратунского месторождения по 1986 год освещен в проекте его разработки, выполненном ВНИПИГеотерм в 1987 г.

К недостаткам всех этих отчетов следует отнести несколько поверхностную характеристику материалов сторонней организации при детальном рассмотрении материалов собственных наблюдений, т.е., практически, ни в одном из перечисленных отчетов нет полной картины динамики всех параметров по всей площади месторождения.

Для пересчета эксплуатационных запасов термальных вод всего месторождения в целом и определения прироста запасов на флангах месторождения необходимо будет сопоставить результаты бурения новых скважин с предыдущими материалами, составить геологические карты и разрезы с учетом новых скважин, установить гидрогеологические особенности новых участков, возможность оконтуривания новых месторождений (скорее всего это может быть Микижинский участок), обобщить результаты наблюдений за режимом подземных вод по всей площади месторождения и его флангов.

На основании заявки Облисполкома (письмо № от) в 1988 году ГП "КБГТ" была начата "Предварительная разведка глубокозалегающих термоводоносных горизонтов Паратунского геотермального месторождения" с целью определения возможности "обеспечения потребности в термальной воде расширяющихся курортно-оздоровительных комплексов Паратунской зоны отдыха и теплично-парникового комбината" за счет водоносных зон на глубинах более 1200м путем бурения скважин глубиной до 2500м. Всего было пробурено 3 скважины (по одной на каждом участке), которые вскрыли термальные воды на глубинах более 1000м в небольшом количестве (0.5 - 7 л/с). По результатам этого бурения ГП "КБГТ" пересчет эксплуатационных запасов не выполняло и даже не был составлен отчет по результатам бурения.

Принимая отсутствие данных по величине водоотбора (есть данные о количестве переданной потребителям воды по объему по договорам) и уровенному режиму по скважинам Промежуточного участка и установленное снижение суммарного дебита скважин Среднего участка, необходимо провести наблюдения на всей площади месторождения за возможно более продолжительный период по всем скважинам, т.е. оборудовать новые скважины для проведения наблюдений за уровнем и дебитом отбираемых вод. В результате пересчета эксплуатационных запасов должна быть установлена величина прироста запасов за счет бурения новых скважин и определена перспектива увеличения производительности водозаборов при частичном принудительном способе водоотбора термальных вод.

Частичный переход на принудительную эксплуатацию подземных вод, использование прироста запасов (?), не апробированного ГКЗ, приближение расчетного срока эксплуатации, условия лицензирования разработки Паратунского месторождения обуславливают постановку работ по пересчету эксплуатационных запасов термальных вод Паратунского месторождения.

1. Географо-экономическая характеристика района работ

1.1.Орография

Паратунское месторождение термальных вод расположено на восточном побережье Камчатского полуострова, в 60 км юго-западнее г. Петропавловск-Камчатский, в долине р. Паратунка (среднее течение).

Основными орографическими единицами являются хребты Тополовый (запад) и Быстринский (восток), представляющие восточное ответвление Южно-Быстринского хребта. По абсолютным отметкам, не превышающим 900 - 1200 м, они являются среднегорьем, водораздельные линии хорошо выражены и имеют субмеридиональное направление.

Центральная часть района представляет обширную долину р. Паратунка, сплошь залесенную и заболоченную.

В геоморфологическом отношении выделяются две основные области: денудации и аккумуляции. Денудационные формы представлены горами, окружающими долины р.р. Паратунки, Карымшины, Быстрой, характеризуются резко расчлененным рельефом с крутыми склонами гор и глубоко врезанными долинами рек. Ко второй области относится довольно широкая межгорная аккумулятивная долина р. Паратунки с озерно-ледниковыми и флювиогляциальными формами рельефа.

1.2. Гидрография

Основной водной артерией является р. Паратунка с притоками р.р. Карымшина и Быстрая. Длина реки 81 км, площадь водосбора 1500 кв.км. Истоки реки находятся в отрогах хребта Поперечного, долина от истока на протяжении 9 км V-образная, местами представляет собой ущелье. Ниже долина расширяется, приобретая ящикообразную форму.

Склоны долины террасированы, встречаются 1-2 террасы шириной от 100 до 500 м, а у пос. Паратунка - около 3 км, высотой 5-25 м.

Русло реки сначала умеренно извилистое, слаборазветвленное, ниже впадения р. Карымшины разветвляется на 2 рукава, из которых трудно выделить основное русло. Оба рукава сливаются у пос. Паратунка.

Гидрологический режим р. Паратунка и ее притоков характеризуется по данным поста КУГКС "р.Паратунка - уроч. Микижа" и постов Камчатского ГЭЦ, расположенных на р.р. Паратунка, Карымшина, Быстрая и ручье без названия.

Водный режим рек бассейна характеризуется весенне-летним половодьем, дождевыми паводками, зимней и осенней меженью.

Основной фазой водного режима является весенне-летнее половодье, во время которого проходит 50 - 70 % годового стока. Половодье формируется в основном за счет таяния снегов в горах.

Весенний подъем уровней воды начинается в начале мая и достигает 1.0 - 1.7 м (на ручьях - 0.3м.) над меженным горизонтом. Высшие уровни половодья в основном являются высшими годовыми уровнями, т.к. подпорные явления на реках практически не проявляются из-за скрытой разгрузки термальных вод в грунтовый поток и ложе рек. Пик половодья проходит с 3 июня по 27 июля. Продолжительность половодья в среднем составляет 94 - 116 дней. После прохождения пика наблюдается постепенный спад уровней.

После половодья устанавливается сравнительно многоводная летне-осенняя межень, во время которой проходит 14 - 20 % годового стока. Часто она имеет прерывистый характер из-за дождевых паводков.

Зимняя межень характеризуется устойчивыми уровнями и низким стоком. За этот период проходит 14 - 30 % годового стока.

Минимальный месячный сток, как правило, приходится на апрель - месяц. В июне объем месячного стока наибольший. Максимальные срочные расходы воды по времени совпадают с высшими уровнями.

1.3. Климат

Месторождение расположено в восточной приморской климатической подобласти, характеризующейся влиянием моря, продолжительной, умеренно холодной многоснежной и ветреной зимой и непродолжительным, умеренно теплым облачным с туманами и моросящими осадками летом.

1.3.1. Температура воздуха

По данным м/п "Тепличный" среднемесячная температура воздуха изменяется от -12.6 - -17°С (январь) до 13.4 - 15.6°С (июнь). Абсолютный минимум температуры воздуха (- 24.4 - -39°С) отмечается в феврале (1966, 1967, 1973 г.г.), абсолютный максимум (28.4 - 32°С) - в июле или августе (1959, 1970, 1980г.г.). Осенью отрицательные среднесуточные температуры устанавливаются в период с 7 октября по 14 ноября.

1.3.2. Осадки

Величина осадков обусловлена, главным образом, степенью открытости территории влагонесущим ветрам, удаленностью от моря и рельефом окружающей местности. Средняя многолетняя величина годовых осадков составляет мм. За период с 1965 г. можно выделить 1966 и 1976 г.г., как годы с количеством осадков больше нормы. Меньше нормы зарегистрировано осадков только в 1970г.

За наблюдаемый период малоснежные зимы наблюдались в три раза чаще, чем многоснежные.

Высота снежного покрова достигает 148-283 см. По данным снегосъемки в долине р. Паратунки максимальная высота снежного покрова составила 505 см (1974г.). Установление снежного покрова происходит с середины октября до конца второй декады ноября. Наибольшей высоты снежный покров достигает в феврале - марте. Сход снежного покрова обычно завершается в мае, но иногда затягивается до первой декады июня.

Месячные суммы осадков изменяются в широких пределах: от 4 мм (июнь 1980г.) до 513 мм (октябрь 1981г.). Из года в год количество осадков за месяц изменяется почти на два порядка (60 -78 раз).

1.3.3. Влажность воздуха

Годовая величина относительной влажности изменяется от 72 до 85 %. Средние месячные значения колеблются от 58 (январь, апрель, 1964г.) до 95 % (июнь, 1984г.). В годовом ходе влажности можно отметить два максимума (зима и лето) и два минимума (переходные периоды). Влажность 100 % возможна в любом месяце.

Среднегодовой дефицит влажности изменяется от 1.0 до 2.6 мб. И характеризуется максимумом в летний период и двумя минимумами в начале и конце года. Максимальный среднемесячный дефицит влажности имеет величину 1.7 - 5.5. мб., минимальный - 0.3 - 0.5 мб.

1.3.4. Ветер

Преобладающее направление ветров определяется хребтами Тополовый и Быстринский, имеющим юго-западное направление. В долине р.Паратунка скоростной режим довольно равномерный в течение всего года с частыми штилями. Среднемноголетняя скорость ветра 1.1 м/с. Среднегодовые значения скорости ветра варьируют в пределах 0.8 (1975, 1986 г.г.) - 1.6 м/с (1966г.), а среднемесячные-от0.1до3.5м/с.

1.3.5. Экономика и население

Месторождение территориально расположено в Елизовском районе, являющемся основным сельскохозяйственным районом области. В пос. Термальный расположен крупный совета проживает более 6000 человек. Основная часть населения занята в сельском хозяйстве и на обслуживании профилакториев и баз отдыха.

2. Обзор, оценка, анализ ранее проведенных работ

2.1. Геологическое строение месторождения

По схеме тектонического строения южной Камчатки (Апрелков С.Е., Ольшанская О.Н., 1986г.) Паратунское месторождение входит в состав Южно-Быстринского блока.

В структурном плане месторождение приурочено к Паратунской депрессии, представляющей собой сложнопостроенный грабен, образованный блоковыми подвижками пород третичного фундамента, в четвертичное время. Ложе и борта долины сложены в различной степени дислоцированными вулканогенно-осадочными, эффузивными и интрузивными породами неогенового и четвертичного возраста.

На площади месторождения выделяются три структурных яруса.

Нижний ярус состоит из эффузивно-пирокластических и вулканогенно-осадочных пород паратунской свиты нижнего миоцена (N1 pr) общей мощностью около 4000м. По комплексу пород и их соотношению в разрезе толща делится на 4 подсвиты. Скважинами на месторождении вскрыты (снизу вверх) три подсвиты, четвертая развита в горном обрамлении.

Отложения паратунской свиты залегают с падением слоев под углами в 10-25 град., а в зонах разломов и на контактах с интрузиями - до 40 - 60 градусов. В целом они образуют моноклиналь, осложненную многочисленными разрывными нарушениями.

Мощность свиты 1100 - 1200 м.

Средний структурный ярус сложен вулканогенно-осадочными породами алнейской серии миоцена (N al). Породы серии распространены в северной части месторождения, где они со стратиграфическим несогласием залегают на породах паратунской свиты. Вскрытая мощность отложений с юга на север изменяется от 60 до 550 м.

Верхний структурный ярус сложен нижнечетвертичными (Q1?) конгломератами, песчаниками, алевролитами мощностью 10-100 м., которые несогласно перекрывают отложения неогена с залеганием, близким горизонтальному.

На породах верхнего структурного яруса залегают нерасчлененные породы четвертичного возраста различного генезиса, среди которых преобладают аллювиальные песчано-гравийно-галечные отложения с редкими валунами. Кроме аллювия присутствуют ледниковые и водно-ледниковые отложения.

Породы двух нижних структурных ярусов прорваны интрузиями преимущественно диоритового и гранодиоритового состава и разбиты многочисленными нарушениями, формирующими блоковое строение неогенового фундамента.

2.2. Гидрогеологические условия

Паратунское месторождение термальных вод, являющееся частью Паратунской гидротермальной системы, приурочено к межгорному артезианскому бассейну орогенного типа, расположенному в сложнопостроенном грабене.

Гидрогеологические условия района формируются под влиянием многих факторов, среди которых важнейшими являются геологические и климатические.

Влияние климатического фактора заключается, прежде всего, в обилии осадков, высокой влажности воздуха и незначительным испарением.

Основным источником восполнения запасов термальных вод являются инфильтрационные воды. Кроме того, подпитывание бассейна происходит с запада за счет регионального стока.

По результатам разведочных работ принята следующая гидрогеологическая схема в пределах месторождения (Пащенко Л.Г., 1968).

Водоносный горизонт нерасчлененных рыхлых четвертичных отложений.

2. Термальные воды, приуроченные к эффузивно-пирокластическим и вулканогенно-осадочным образованьям неогенового возраста, интрузивным породам и нижнечетвертичным конгломератам.

1.Водоносный горизонт нерасчлененных рыхлых четвертичных отложений распространен на месторождении повсеместно. Нижним относительным водоупором являются литифицированные породы нижнечетвертичного возраста. Мощность горизонта изменяется от 40-50м до 130-180м, увеличиваясь с юга на север и от бортов долины к центру. Водовмещающие породы представлены, в основном, песчано-гравийно-галечным материалом с включением редких валунов, реже отдельными прослоями встречаются галечники и пески.

Воды горизонта преимущественно поровые. Глубина залегания зеркала грунтовых вод колеблется от 0.3 м (в пойме) до 18 м (на террасах). Водообильность пород различна и зависит от их литологического состава, Коэффициенты фильтрации варьируют в пределах 4 - 84 м/сут. Среднее значение коэффициента фильтрации для участка долины от Нижне- до Средне-Паратунских источников составляет 21 м/сут.

Питание водоносного горизонта осуществляется, в основном, за счет атмосферных осадков, инфильтрации поверхностного стока, а также термальных вод в местах их естественной разгрузки.

2.Термальные воды приурочены к эффузивно-пирокластическим и вулканогенно-осадочным образованьям неогенового возраста, интрузивным породам и нижнечетвертичным конгломератам.

По естественным выходам термальных вод месторождение разделено соответственно на три участка (Северный, Нижний и Средний), которые рассматриваются как три водозабора.

В целом по геологическому строению, гидрогеологическим, гидрохимическим и геотермическим условиям о месторождении сложилось следующее представление:

1. Характер циркуляции термальных вод в толще обводненных пород относится к трещинно-пластовому типу. Количество зон водопритоков по скважинам варьирует от 3-4 до 9, общая мощность зон водопритоков в продуктивных скважинах составляет 45 - 156 м, т.е. по форме циркулиции в водоносных отложениях - это трещинно-жильные воды. В процессе ОЭВ характер изменения уровней воды по площади месторождения и взаимодействие скважин свидетельствуют о пластовом характере движения подземных вод в термоводоносном комплексе.

2. Направление движения термальных вод на месторождении - вниз по долине и к востоку в сторону основной дрены - океана. Гидравлический уклон термального потока равен 0.005. хотя каждый участок характеризуется максимальными напорами в своей центральной наиболее высокотемпературной и водообильной части, между участками и к бортам долины напоры несколько ниже. Практически уровенная поверхность на каждом участке представляет собой гидродинамический купол. Наиболее высокие напоры отмечаются на Среднем участке, наиболее низкие - на Северном.

3. Уровенный режим термальных вод тесно связан с уровенным режимом грунтовых и поверхностных вод с амплитудой запаздывания в наступлении наивысших уровней на 1.5-2 месяца.

4. В северном направлении (вниз по потоку) отмечается погружение изотерм на глубину и снижение средневзвешенных температур (на Среднем участке Тср.взв. = 80.9, на Нижнем - 78.3, на Северном - 66.6°С). Вблизи экранирующих разломов, в направлении растека термального потока и со стороны поступления холодных вод с бортов долины отмечается погружение изотерм на глубину. К бортам и верховьям долины по-

гружение изотерм на глубину, как правило, резкое, в направлении растека - более пологое.

5. Обводненность пород на площади месторождения неравномерна и зависит от степени раздробленности пород. Эти зоны, обладающие хорошими фильтрационными свойствами, служат дренами для восходящего потока гидротерм.

6. Химический состав термальных вод месторождения зависит от степени раскрытости участка и химического состава поступающих к очагу разгрузки глубинных терм. Основными компонентами химического состава термальных вод месторождения, определяющими их название, являются сульфат-ион, натрий-ион и кальций-ион.

Средний участок открыт с запада и наиболее промыт. Общая минерализация термальных вод здесь не превышает 1.3 г/л. К востоку от основного участка в районе Центрального разлома минерализация повышается до 1.8-2.1 г/л., соответственно увеличивается содержание основных компонентов химического состав (SO4, CL, Na, Ca) и микрокомпонентов, что связано с затрудненными условиями водообмена на востоке участка.

Нижний и Северный участки изолированы Центральным разломом от холодных пресных вод западного борта долины и на юге Нижнего участка также существует экранирующий разлом. В связи с этим минерализация термальных вод на этих участках значительно выше (до 1.8 - 2.2.г/л).

Западнее Центрального разлома на глубинах до 600м вскрыты низкотемпературные (до 50-60°С на забое) карбонатно-сульфатные, гидрокарбонатно-карбонатные натриево-кальциевые воды с минерализацией до 1г/л.

7. Средний участок является наиболее водообильным (средняя продуктивность на 1 кв.км площади по минимальному достигнутому дебиту 19 опытных скважин в феврале 1969г. Составила 66.5 л/с) и равномерно и высоко прогретым (температура на устье скважин изменяется от 74 до 87°С). Для участка характерен установившийся режим фильтрации. Довольно быстрая стабилизация уровне и дебитов по скважинам при совместном опробовании (2-4 месяца). Гидравлическая связь с Нижним участком была установлена по окончании ОЭВ (скважины Среднего участка были закрыты на 1 месяц раньше, при этом наблюдалось некоторое повышение уровней воды в наблюдательных скважинах. Расположенных к северу от Среднего участка и западу от Нижнего и несколько повысился суммарный дебит скважин Нижнего участка).

8. Нижний и Северный участки менее водообильны (соответственно средняя продуктивность на 1 кв.м площади 11.5 и 25.7 л/с) и характеризуются большим разбросом температуры воды на изливе (соответственно 60 - 96 и 54 - 86°С). Оба участка характеризуются длительным процессом стабилизации (до 2-х лет). Установившийся режим фильтрации на Нижнем участке отмечался в течение полутора месяцев (середина апреля -конец мая), на Северном - 20 дней (в конце мая). Гидравлическая связь участков тесная.

9. Нижний участок по условиям циркуляции и геотемпературному режиму четко делится на две зоны. Первая зона, высокотемпературная, тяготеет к юго-западной части участка. В пределах е пробурены скважины ГК-13, 45, 49 и 1о1, вскрывшие воды с температурой на забое 90-106 град. С (92 - 96 на устье). Зона в целом характеризуется незначительной водообильностью (7 -12 л/с), максимальными содержаниями в воде ионов Cl и Na, микрокомпонентов и максимальными (для этих двух участков) напорами (до 3.25 ати). Вторая зона, водообильная, тяготеет к диагональному разлому в северо-западной части участка и продолжается к северу на Северный участок. Дебиты скважин в этой зоне достигают 13 - 36 л/с. В воде наблюдается повышенное содержание сульфат иона.

10. Эксплуатационные запасы термальных вод по месторождению утверждены ГКЗ СССР (протокол № 5656 от 11.04.1969г.) при фонтанном способе опробования в условиях свободного самоизлива в количестве 267 л/с со средневзвешенной температурой 77°С.
По Среднему участку запасы утверждены при установившемся движении по минимальному среднемесячному дебиту на февраль 1969 года 19 опытных скважин при понижении уровня в них от 8 до 43 м.

По Нижнему и Северному участкам запасы рассчитаны по неустановившемуся движению на расчетный срок эксплуатации 10000 суток (27 лет) в режиме самоизлива при понижении уровня воды в скважинах от 6.2 до 34.5 м.
В результате стабилизации дебитов на Нижнем и Северном участках (уже после защиты запасов в ГКЗ СССР) запасы по ним определены в количестве соответственно 70.4 и 79.5 л/с, но с этими цифрами в ГКЗ уже не выходили.

Анализ многолетнего режима эксплуатации

3.1. Характеристика водозаборов

Средний водозабор в настоящее время состоит из 19 работающих скважин.

В период проведения опытно-эксплуатационных выпусков 5 скважин (5, 6, 8, 11, ГК-1) работали на трубопровод экспериментальной фреоновой электростанции (ЭФЭ). После подсчета эксплуатационных запасов стало ясно. что термальной воды Среднего участка для одновременной работы ЭФЭ и ТПК недостаточно, ЭФЭ была демонтирована и к существующему трубопроводу подключили постепенно остальные скважины Среднего участка - 1, 3, 22, ГК-2 (1970г.), 15, 19, 21, ГК-3 (1971г.), 4, ГК-4, ГК-6 (1972г.). Скважины 51 и 53 использовались на отопление геологов и промысловиков. Скважины ГК-4 и ГК-6 ввиду их отдаленности от основного трубопровод (соответственно 750 и 500 м.) в зимнее время за счет увеличения водоотбора практически не работали, так как потери напора на трубопроводе равнялись их остаточному напору на устье, что приводило даже к размораживанию трубопровода. В связи с этим их отключили от трубопровода ТПК (ГК-4 - в 1974г., ГК-6 - в 1979г.) и обвязали на насосную поселка промысловиков вместе со скважинами 51 и 53. Скважина ГК-8 ввиду небольшого дебита в период ОЭВ (1 л/с) и удаленности от основного куста скважин (более 500м) никогда в эксплуатацию не включалась. Скважина 29 была подключена к трубопроводу ТПК в 1972г., но из-за отдаленности (700м.) и низкого напора воды была отключена и практически также никогда не эксплуатировалась. В подсчет запасов скважина вошла с дебитом 7 л/с.

Таким образом из 20 скважин, участвовавших в ОЭВ и вошедших в суммарный дебит по участку эксплуатационными являются 18 скважин и дополнительно эксплуатируется скважина 53 с температурой воды на устье 40°С, которая не вошла в сумму запасов.

В настоящее время 15 скважин, подающих воду на ТПК обвязаны на три насосные станции: первая - 1, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 15, 21, ГК-1, ГК-2, ГК-3, вторая - 19 и 23, третья - 22. Учет водоотбора по ним ведется на центральной насосной суммарно. В летнее время вода самотеком поступает на центральную насосную станцию от всех выше перечисленных скважин.

Учет водоотбора на скважинах 51, 53, ГК-4 и ГК-6 велся по каждой отдельно, а с 1990 г. по последним двум - суммарно.

Нижний водозабор состоит в настоящее время из 13 работающих скважин.

Скважина 502 работает с 1967г. Скважина не входит в эксплуатационный фонд скважин ГП "Камчатскбургеотермия", но является эксплуатационной и на ней проводятся наблюдения силами сотрудников филиала "Паратунский промысловый участок". Ввод скважин в эксплуатацию проводился постепенно с 1970г. по мере обвязки скважин и потребности в термальной воде пользователей: скважина 30 - с 1967г., ГК-13 и 57 - с 1970г., 42 и 46 - с 1971г., 45 - с 1973г., 18 и 55 - с 1974г., 60 - с 1975г., 61 и 64 - с 1985г., 101 - с 1993г.

Скважины 502, 503 (эксплуатировалась до 1979г.), 30, 60, 61 и 64 эксплуатируются индивидуально каждая. Остальные обвязаны на 2 насосные: первая объединяет скважины 46, 55, 57 и 60, вторая - ГК-13, 18, 42, 45, 102.

Учет водоотбора ведется по потребителям (частично), по отдельным скважинам (61 и 64) и по кустам на насосных.

В 1994 -1995г.г. на северо-западной границе участка владельцем б/о "Светлячок" Центробанка РФ было пробурено 2 скважины глубиной 1200м для автономного теплоснабжения термальной водой своего объекта. Скважины при понижении уровня соответственно 79.4 - 125.5 и 85.9 - 147.8 м дают 1.3 -1.7 и 2 - 3 л/с воды с температурой 54 - 58 и 67 - 71°С. Насосы спущены в скважины на глубину 150 и 200 м.

Северный водозабор состоит в настоящее время из 9 скважин (ГК-7, ГК-9, 20, 62, 63, 67, 69 и 101). Все скважины эксплуатируются отдельно. Скважина 20 при передаче управления из подчинения ПО "Союзбургаз" Мингазпрома в Госкомимущество по Камчатской области была волевым порядком изъята из эксплуатационного фонда ГП "Камчатскбургеотермия" и оставлена в Госкомимуществе, так как на этой скважине находится их база отдыха.

Учет водоотбора на Северном участке ведется по потребителям и по отдельным скважинам.

3.2. Режим водоотбора

Режим водоотбора на месторождении носит сезонный характер: максимальная потребность в термальной воде приходится на зимний период, в летнее время при снижении водоотбора и под влиянием естественных режимоформирующих факторов происходит восстановление уровней подземных вод и восполнение их ресурсов. Наиболее четко сезонность водоотбора проявляется на Среднем участке, где термальная вода используется для обогрева теплиц. На Северном и Нижнем участках летнее восстановление уровней выражено не так четко, хотя и заметно, ввиду того, что в летнее время наблюдается повышение посещаемости баз отдыха и профилакториев и потребность в термальной воде отличается от потребности в летнее время незначительно.

Изменчивость водоотбора в течение года по среднемноголетним данным от минимального летнего составляет на Среднем участке до 44-47% в зимнее время, на Нижнем - 36-44%, на Северном - увеличение водоотбора в процессе эксплуатации. При этом наиболее интенсивно увеличение дебита происходило до 1975-1978 года, затем в течение почти 10 лет отмечается очень небольшое его увеличение. С началом перестройки наблюдается некоторое снижение потребления воды отдельными потребителями на Нижнем и Северном участках, обусловленное экономическими трудностями. С 1993 года суммарный дебит составляет 223 - 226.4 л/с.

3.3. Уровенный режим

Все скважины, участвовавшие в подсчете эксплуатационных запасов, эксплуатируются самоизливом, поэтому уровни воды в них остаются на отметках периода ОЭВ или несколько ниже (до 0.3 - 0..5 м в зимнее время), т.е. условия водоотбора из старых скважин соответствуют утвержденным при принятии запасов условиям.

Водоотбор же из новых скважин осуществляется принудительно с помощью погружных насосов или вакуумированием устья. Однако данных по уровням воды в этих скважинах нет.

По данным многолетних наблюдений на наблюдательной сети скважин можно отметить некоторое снижение уровней воды в скважинах по сравнению с периодом ОЭВ (до 0.5 - 1.5 м), что свидетельствует о расширении и углублении депрессионной воронки в процессе длительной эксплуатации и частично снижение уровней может быть обусловлено температурным фактором. Это может выражаться в небольшой "усадке" столба воды в верхней части ствола под влияние снижения растека термальных вод на фланги при интенсификации водоотбора в центральных частях водозаборов.

3.4. Температурный режим

Температура воды на устье эксплуатационных скважин варьирует в широких пределах и определяется, прежде всего, не изменениями температуры в недрах месторождения, а техническими условиями и режимом водоотбора. В годовом цикле заметных изменений температуры отбираемых вод практически не наблюдается. Колебания температуры в пределах до 0.5°С могут быть обусловлены точностью выполнения замеров, а в зимнее время снижение может наблюдаться при низких температурах воздуха. Во всяком случае, несмотря на некоторые колебания, уверенных данных о снижении температуры отбираемой воды пока нет. Правда средневзвешенная температура воды на Среднем и Нижнем участках снизилась на 5-6 градусов, но это может быть связано с тем, что она рассчитывается по кустам скважин, когда удельное участие каждой скважины в суммарном дебите неизвестно. На Северном участке средневзвешенная температура по сравнению с ОЭВ увеличилась на 4°С.

По данным термометрии по стволу скважин минимальные температуры приходятся на 1979-1983 годы. По скважинам с периодом наблюдений около 20 лет предшествующий, как правило, более глубокий минимум приходится на 1966-1967 г.г. Между двумя минимума наблюдается два небольших по времени максимума в 1973-1974 и 1976-1978 г.г.. Отмеченная периодичность является, возможно. Естественной или следствием перераспределения термального потока при работе водозаборов.

В целом же, учитывая небольшие колебания глубинных температур, можно говорить о том, что длительная эксплуатация месторождения пока не привела к нарушению температурного поля в недрах месторождения и отбор тепла пока не превышает его поступление.

3.5. Гидрохимический режим

Основные изменения химического состава термальных вод по эксплуатационным скважинам заключаются в следующем:

1) в процессе эксплуатации произошло повышение минерализации воды в центральных частях водозаборов и величина е превысила на 8-12% значения периода ОЭВ. На флангах наблюдается некоторое снижение минерализации воды;

2) по всем эксплуатационным скважинам наблюдается повышение содержания свободной углекислоты, что вызывает снижение pH до 7.5 - 8 и повышение содержания гидрокарбонат-иона на Северном участке;
содержание мышьяка и метаборной кислоты несколько снижается;

4) содержание диоксида кремния остается практически постоянным, снижение наблюдается только в воде скважины ГК-7 на Северном участке.

Отмеченные закономерности изменчивости химического состава в некоторой степени свойственны и для термальных вод по наблюдательным скважинам.

Изменение минерализации и содержания отдельных компонентов в термальных водах носят синхронный характер, т.е. изменения типов вод по площади месторождения не наблюдается. Не наблюдается и сезонность изменения химического состава вод.

Колебания среднегодовой величины минерализации по некоторым скважин иногда бывают довольно значительными, но без тенденции к снижению или повышению. Что позволяет рассматривать эти колебания как естественные, обусловленные смешение глубинных вод с инфильтрационными.

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

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

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.
Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя 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.

Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и оптимального использования рассматриваемого объекта оценки.
Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положений зонирования.
Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона, порядок использования данного объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта.
Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной собственности самого объекта.

Проведя анализ всех четырех вышеперечисленных критериев, а, также руководствуясь ФСО № 7 «Оценка недвижимости» гл. VI п. 20 и Заданием на оценку, мы пришли к выводу:
наиболее эффективное использование объекта оценки достигается при использовании его по назначению в качестве скважин термальной воды. Дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились на основании данного заключения.

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 один подход: *затратный,* 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
Процедура оценки при затратном подходе включает следующие последовательные шаги:
Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
Определение прибыли предпринимателя;
Определение износа и устареваний;
Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Расчет стоимости воспроизводства

Расчет стоимости воспроизводства проведен методом сравнительной единицы, используя при этом сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Расчет произведен по формуле:

Со = ВС1п.м. х Lo х Кв,
где Со – стоимость оцениваемого объекта;

ВС1 п. м – стоимость одного погонного метра скважины по соответствующему сборнику УПВС;
Lo – глубина скважины по техническому паспорту;
Кв – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно – монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

Стоимость 1 п.м. скважин с указанием сборника и таблицы УПВС

Наименование	инв. № по техн.паспорту	Год ввода	Глубина, м	Номер сборника и таблицы УПВС	ВС 1 п.м.
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9	107СК	2007	1200	сб.37 табл. 59а	39,70

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

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 13,91 %. 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 1,01 (общая часть к УПВС)
$К_{Ц1}$	Коэффициент перехода из цен 1969 г. в цены 1984 г., равный 1,16 (Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94)
$К_{Ц2}$	Коэффициент перехода из цен 1984 г. в цены 1991 г., равный 1,56 (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 7,313 (КО-ИНВЕСТ №93)
$Р_{ПР}$	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):

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

Расчет К.

Расчет общего поправочного коэффициента для объекта оценки:

$К_{п1}$	$К_{п2}$	$К_{п3}$	$К_{п4}$	$К_{ц1}$	$К_{ц2}$	$К_{ц3}$	$К_{ц4}$	К
1	1	1	1,01	1,16	1,56	19,70	7,313	263,309

Таблица расчета восстановительной стоимости скважин на дату оценки

	инв. № по техн. пасп.	Год ввода	Глубина, м	ВС 1 п.м.	Общий индекс	Восстановительная стоимость, руб.
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9	107СК	2007	1200	39,7	263,309	12544042,41

Прибыль предпринимателя

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

При расчёте величины прибыли предпринимателя рассматривалась норма требуемой доходности на инвестированные средства в строительство и получение точной копии оцениваемого объекта с учетом графика вложения средств при ставке дисконта 19,03%.

Определение ставки дисконтирования

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы, обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода).

Норма требуемого дохода (ставка дисконтирования) включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

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.

Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки приняты данные о средневзвешенной доходности к погашению по государственным ценным бумагам, размещенные на сайте Министерства финансов РФ http://www.minfin.ru/ru/perfomance/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
11.07.2018	26225RMFS	ОФЗ-ПД	10.05.2034	7,82

В качестве базовой ставки принимаем значение в размере 7,82 %.

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:

$$П = \frac{R_б \times L}{Q}$$

П – премия за низкую ликвидность;
$R_б$ – безрисковая ставка;
L – период экспозиции (в месяцах);
Q – общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 3,91 %, что соответствует шести месяцам экспонирования объекта.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.
На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.
Примеры такого вида риска:

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

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей.
Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в таблице ниже:

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						

Несистематический риск											
Природно-климатические факторы	статичный							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	1	2	1	10	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. Компенсация за эту составляющую принята в размере 3 %.

Таблица расчета ставки дисконтирования

Риски	Премия (%)
Безрисковая ставка	7,82%
Премия за риск	4,30%
Премия за инвестиционный менеджмент	3,00%
Премия за низкую ликвидность	3,91%
Ставка дисконтирования	**19,03%**

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

Расчет прибыли предпринимателя и полной стоимости воспроизводства

ВС существующего, руб.	12 544 042								
Срок строительства, кварталов	8								
Ставка дисконта годовая	19,03%								
Ставка дисконта квартальная	2,38%								
Кварталы	1	2	3	4	5	6	7	8	ИТОГО
Капитальные вложения, %	5%	10%	15%	20%	20%	15%	10%	5%	100%
Капитальные вложения, руб.	627 202	1 254 404	1 881 606	2 508 808	2 508 808	1 881 606	1 254 404	627 202	12 544 042
Фактор аккумулирования	1,236	1,207	1,179	1,151	1,125	1,099	1,073	1,048	
Аккумулированная сумма, руб.	774 990	1 513 966	2 218 184	2 888 860	2 821 738	2 067 131	1 346 068	657 396	14 288 332
Итого прибыль предпринимателя, руб.		1 744 290							
Итого прибыль предпринимателя, %		13,91%							

Пояснения к вычислениям прибыли предпринимателя и полной стоимости воспроизводства:

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

Фактор аккумулирования определен по формуле: (1+Ст. кв.)^(9-Кв), где:
Ст.кв. – квартальная ставка дисконта;
9 – число кварталов (конкретно для этого расчета), принятых в расчете на единицу больше;
Кв – порядковое число квартала.
Таким образом, фактор аккумулирования для первого квартала будет равен: (1+2,38%)^(9-1)= 1,236.

Определение величины накопленного износа объекта капитального строительства.

Износ – это потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости.
В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и экономическое (внешнее) устаревание
Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.
Поскольку объект оценки не имеет признаков функционального и экономического (внешнего) устаревания, то накопленный износ будет равен величине физического износа.

Определение физического износа.

Основными методами определения физического износа являются.

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

В данной работе оценщик пришел к выводу, что метод эффективного возраста наиболее подходит для расчета физического износа объекта оценки. Это наиболее распространенный метод определения физического износа наряду с методом экспертного анализа физического состояния.

Метод эффективного возраста (метод срока службы). Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = Тхр/(Тхр+То)$$

где Т хр – хронологический возраст объекта оценки берётся по техническому паспорту;
Т*о* – остающийся срок экономической жизни берется на основании осмотра объекта оценки, а также интервью с представителями заказчика.

Таблица расчета физического износа

Наименование	инв. № по техн.пасп.	Год ввода	То, лет	Тхр, лет	Физ изн, %	Физический износ, руб.
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9	107СК	1970	11	11	50,00%	7 144 166

Таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки, определенная затратным подходом

Наименование объектов	Полная стоимость воспроизводства (руб.)	Минус, накопленный износ, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления полученных результатов)
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9	14 288 332	7 144 166	7144166 (100%) 5 000 916 (70%)

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (100%)	Рыночная стоимость доли, руб. (70%)
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9	**7 144 166** (семь миллионов сто сорок четыре тысячи сто шестьдесят шесть)	**5 000 916** (пять миллионов девятьсот шестнадцать)

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.
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9, расположенная по адресу: Камчатский край, Елизовский район	7 144 166 (100%) 5 000 916 (70%)	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 Заданием 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.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества - Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9, расположенная по адресу: Камчатский край, Елизовский район, с учетом допущений и ограничивающих условий по состоянию на 12 июля 2018 г., составит:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (100%)	Рыночная стоимость доли, руб. (70%)
Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9	**7 144 166** (семь миллионов сто сорок четыре тысячи сто шестьдесят шесть)	**5 000 916** (пять миллионов девятьсот шестнадцать)

Оценщик _____ Биленко И. В.

Оценщик _____ Кочеров К. А.

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. Химунин 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 строительно-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 строительно-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»

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода, д. 26, г. Москва, 115280
+7 495 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835

ПОЛИС № 028-073-001331/17

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен 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 № 028-073-001331/17 от 02.10.2017г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Консалтинг-центр»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***683023, г. Петропавловск-Камчатский, пр. Победы, 20, офис 59***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей, 00 копеек***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей, 00 копеек***
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***9 500 (Девять тысяч пятьсот) рублей, 00 копеек***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***С «14» октября 2017г. по «13» октября 2018г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования 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.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: согласно п.2.3 Договора.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. «Правил страхования гражданской ответственности оценщиков» ООО "Абсолют Страхование"* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков*

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"
Директор отделения

_____ /Мельник Л.В./
(подпись) М.П.
Доверенность 07/17 от 01.01.2017 г.

Страхователь: ООО «Консалтинг-центр»
Директор

_____ /Биленко И.В./
(подпись) М.П.

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Петровские Слободы, д. 1, стр. 1, Москва, 115280
+7 (495) 980-19-09
info@ecc.ubins.ru
www.ecc.ubins.ru
ИНН 7728178815

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

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

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

Страхователь:

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

_____ Биленко И.В.

Страховщик:

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

Директор Отделения

_____ 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 апреля 2007 г. — *Дата*

№ 630-07 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Биленко Илья Вячеславович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 30 03 №216968 выдан
Вторым паспортным отделением ПВС УВД гор. Петропавловска-Камчатского
13.03.2003

(Ф.И.О. оценщика, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан) или иное удостоверяющее личность)

НОУ "Московской финаново-промышленной академии (МФПА)"

диплом о профессиональной переподготовке ПП 876724 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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012592-1 «25» мая 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Биленко Илье Вячеславовичу

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

от «25» мая 2018 г. № 67

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» мая 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

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) .....

М.П.

Секретарь .....

МПФ Гознака. 1998.

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)

М.П. Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2005

МПФ Гознака. 1998.

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода, д. 26, г. Москва, 115280
+7 495 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835

ПОЛИС № 028-073-001776/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 028-073-001776/18 от 06.03.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в ред. от 03.11.2016 г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Кочеров Константин Александрович***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***683009, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Звездная, д. 23-1.***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей, 00 копеек***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей, 00 копеек***
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***6 500 (Шесть тысяч пятьсот) рублей,00 копеек***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***С «07» марта 2018г. по «06» марта 2019г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* ***Оценка стоимости предприятия (бизнеса)***
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика*

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"
Директор
_____ /Мельник Л.В./
(подпись) М.П.
Доверенность № 06/18 от 01.01.2018 г.

Страхователь: Кочеров Константин Александрович
_____ /Кочеров К.А.. /
(подпись)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007096-1 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кочерову Константину Александровичу

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ: ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

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

04.04.2018 — *Дата*

№ 3221-18 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Кочеров Константин Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 30 04 № 322325 выдан УПРАВЛЕНИЕМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ПЕТРОПАВЛОВСКА-КАМЧАТСКОГО 20.05.2005

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" диплом о профессиональной подготовке ПП-I № 865326 от 01.06.2012

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

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

№ по реестру 2084 от 04.04.2018 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* — Е.В. Петровская — *(Ф.И.О.)*

Москва

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0292

64

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 865326

Настоящий диплом выдан Кочерову
(фамилия, имя, отчество)
Константину Александровичу

в том, что он(а) с „01" ноября 2011 г. по „01" июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
(наименование
„Московский финансово-промышленный
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
университет „Синергия"

по программе
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
„Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „01" июня 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кочерова
(фамилия, имя, отчество)
Константина Александровича

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

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2012

Гознак, МПФ, Москва, 2011, «А»

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

ОГРН «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
КАМЧАТСКИЙ ФИЛИАЛ

ЕЛИЗОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Инвентарный № *107 СК*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на сооружение ***разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ - 9***

(сети, водоводы, коллекторы и др.водопроводы и канализации)

улица *24 км шоссе Елизово-Паратунка, база отдыха «Гелиос»*

город (пос.) _____ район *Елизовский*

край *Камчатский*

Форма технического паспорта утверждена
приказом МЖКХ РСФСР от
26 июля 1973 г. № 296

Согласовано
ИП Рогов С.В.
(наименование организации)

(должность) (подпись)

«*15*» *апреля* 200*2* г.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
РОГОВ
Сергей Владимирович
Свидетельство № 6919
от 10.11.2002 г.
г. Елизово Камчатской области

0002920

Регистрация права собственности
(реестровый № ____________)

Фонд ....

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ

Дата записи	№ по плану участка	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ оценочной таблицы	Измеритель	Стоим. измерит.	Кол-во	Поправки к стоим.	Восст. стоимость, руб.	% износа	Действительн. стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
17.03.08	*СКВ*	*скважина №РЭ-9*	*37*	*59 а*	*м/п*	*39 70*	*1200*	*1,01*1,16*1,56*	*87071*	-	*87071*

КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ СООРУЖЕНИЯ № *СКВ.* (ПО ПЛАНУ УЧАСТКА)

Год постройки / **ввод в эксплуатацию** /..... *2007г.*

Производительность, мощность.....*60 л/с*

№ по плану	Наименование сооружений и их характеристики	Материал труб	Диаметр	Глубина заложения (м.)	Характеристика грунта (группы грунтов)
1	2	3	4	5	6
1	*Скважина РЭ-9*	*стальные*	*424*	*от 0,0 до 3,00*	*супесь*
2			*325*	*от 3,0 до 57,0*	*песчано-гравийные*
3			*245*	*от 57,0 до 250,0*	*глинистые отлож-я*
4			*127*	*от 250,0 до 1200,0*	*базальт*
5	*Задвижка*	*стальная*	*100*		

14. Геологический разрез и сведения о водоносности

№ п/п	Литологическое описание (наименование водовмещающих пород подчеркнуть)	Геол. индекс	Мощность слоя, м	Глубина подошвы слоя, м	Порядк.№ водон.гор-та глубина залег. (от-до, м)	Глубина появл. воды, м	Устан. уровень, м
1	Валунно-гравийно-галечные отложения	Q_{III-IV}	140	140	I 260-1200	н.с.	8
2	Чередование песчаников, алевролитов и их туфов	Q_I	120	260			
3	Туфы среднего, среднекислого, реже среднеосновного состава, андезиты, андезито-дациты, андезито-базальты. Породы пропилитизированные, трещиноватые	prN_1	840	1100			
4	Туфы андезито-базальтового состава, прорваны маломощными дайками базальтов. Контакты пород раздроблены, трещиноваты		100	1200			

15. Качество воды: а) физические свойства: *без цвета, без осадка, прозрачная, запах сероводорода, t-60°С*

б) химический анализ: _____

№ и геол. индекс водон. гор-та	Дата отбора пробы глубина отбора пробы, м	Сухой оста-ток (мг/дм^3)	Жесткость общая устран. (мг-экв. /дм^3)	Основные химические компоненты (мг/дм^3)						Формула Курлова и дополнит. сведения
				Cl^-	SO_4^{2-}	HCO_3^-	Ca^{2+}	Mg^{2+}	Na+K	
I prN_1	30.03.15 -	2024		130,7	1143					NO_2-<0,003; NO_3<1; NH_4-0,15 Fe общ.<0,05; фосфор-0,2±0,14; ПАВ<0,025; БПК<0,5; взвешенные вещества, мг/л<2

в) бактериологический анализ *нет сведений*

16. Дополнительные сведения *Производственные сточные воды отводятся в системы канализации поселений*

Дата заполнения учетной карточки *16.21.2015 г.*

Учетную карточку заполнил: *зам.начальника Огня Огуля Г.Ф.*
(должность, фамилия)

Проверил сотрудник ТГФ *начальник Огня Сидоренко Г.С.*
(должность, фамилия)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КАМЧАТСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.11.2017			
Кадастровый номер:		**41:05:0000000:1255**	

Номер кадастрового квартала:	41:05:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	20.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 41-41-02/004/2008-558, Инвентарный номер: 107 СК

Адрес:	Камчатский край, Елизовский район		
Основная характеристика (для сооружения):	глубина	1200	м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение:	Классификатор видов назначений объектов		
Наименование:	Сооружение разведочно-эксплуатационная скважина № РЭ-9		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Государственное унитарное предприятие "Камчатскбургеотермия"		

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Бурхавецкая Е. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

70

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.11.2017			
Кадастровый номер:		**41:05:0000000:1255**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Государственное унитарное предприятие "Камчатскбургеотермия", ИНН: 4101022390, ОГРН: 1024101223442
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Хозяйственное ведение, № 41:05:0000000:1255-41/001/2017-1 от 02.11.2017, доля в праве 7/10
3.	Документы-основания:	3.1.	Решение от 08.07.2015, выдавший орган: Арбитражный суд Камчатского края, судья Т.А. Арзамазова, дата вступления в законную силу:27.10.2015; Постановление "О проведении государственной регистрации права собственности взыскателя на имущество (иное имущественное право), зарегистрированное на должника от 10.10.2017, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Камчатскому краю Елизовский РОСП, судебный пристав-исполнитель Бедарева М.А
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Бурхавецкая Е. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАМЧАТСКОГО КРАЯ

683009, Российская Федерация, Камчатский край,
г. Петропавловск-Камчатский, ул. Академика Курчатова, д. 2, http://kamchatka.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
(резолютивная часть)

г. Петропавловск-Камчатский Дело № А24-4109/2012
12 апреля 2018 года

Арбитражный суд Камчатского края в составе судьи Березкиной В.П., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Трофимовой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению государственного унитарного предприятия «Камчатскбургеотермия» (ИНН 4101022390, ОГРН 1024101223442) о признании его несостоятельным (банкротом),

при участии:

от конкурсного управляющего: Петровский М.В. – лично,

от уполномоченного органа: Домрачева И.В. – представитель по доверенности от 16.01.2018 сроком до 15.01.2019.

Руководствуясь статьями 124, 143 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и статьями 184, 185, 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

продлить срок конкурсного производства в отношении государственного унитарного предприятия «Камчатскбургеотермия» (ИНН 4101022390, ОГРН 1024101223442) на шесть месяцев.

Рассмотрение отчета конкурсного управляющего назначить на 11 часов 00 минут 11 октября 2018 года в помещении суда по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Академика Курчатова, д. 2. Зал № 2.

Конкурсному управляющему заблаговременно направить суду и основным участникам дела о банкротстве отчет в соответствии со статьями 143 или 149 Закона о банкротстве (абзац 4 пункта 50 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 года № 35).

Лицам, участвующим в деле о банкротстве, и регулирующему органу обеспечить участие своих полномочных представителей в судебном заседании, оформив их полномочия в соответствии со статьей 36 Закона о банкротстве.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Пятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Камчатского края в срок, не превышающий четырнадцати дней со дня вынесения определения.

Информацию о движении дела можно получить на официальном сайте Арбитражного суда Камчатского края – http://kamchatka.arbitr.ru.

Судьи Березкина В.П.

АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАМЧАТСКОГО КРАЯ

683009, Российская Федерация, Камчатский край,
г. Петропавловск-Камчатский, ул. Академика Курчатова, д. 2, http://kamchatka.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об утверждении конкурсного управляющего

г. Петропавловск-Камчатский Дело № А24-4109/2012
14 апреля 2016 года

Арбитражный суд Камчатского края в составе судьи Березкиной В.П., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Андреевой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании вопрос об утверждении конкурсного управляющего по делу по заявлению государственного унитарного предприятия «Камчатскбургеотермия» (ИНН 4101022390, ОГРН 1024101223442) о признании его несостоятельным (банкротом),

при участии:

от Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края:	Лопкова Е.И. – представитель по доверенности от 12.01.2015 (сроком по 31.12.2015),
от уполномоченного органа:	Журавлева В.Н. – представитель по доверенности от 03.022016 (сроком до 15.012017)
от иных лиц, участвующих в деле:	не явились,

установил:

определением Арбитражного суда Камчатского края от 27 августа 2013 года в отношении государственного унитарного предприятия «Камчатскбургеотермия» (ИНН 4101022390, ОГРН 1024101223442; юридический адрес: 684035, Камчатский край, Елизовский район, п. Термальный, ул.

Крашенинникова, д.1) (далее – ГУП «Камчатскбургеотермия», должник) введена процедура внешнего управления сроком на 18 месяцев, внешним управляющим должника утвержден Петровский М.В. (ИНН 410111243197, зарегистрированный в Едином государственном реестре арбитражных управляющих за № 3836 от 14.04.2004, почтовый адрес: 683002, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, а/я 43).

Объявление о введении в отношении должника процедуры внешнего управления опубликовано в газете «Коммерсантъ» №233 от 08.12.2012.

Определением от 23 марта 2015 года срок внешнего управления в отношении ГУП «Камчатскбургеотермия» продлен на шесть месяцев.

В судебном заседании присутствовали представители Министерства Судебное заседание проводилось в отсутствие надлежаще извещенных лиц в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

При этом в определениях арбитражного суда по данному делу указывалось о возможности получения информации о движении дела на официальном сайте Арбитражного суда Камчатского края в сети Интернет (http://kamchatka.arbitr.ru).

К судебному заседанию от внешнего управляющего поступили дополнительные документы (протокол собрания кредиторов от 18-22 марта 2016 с приложениями, реестр требований кредиторов должника по состоянию на 18.03.2016, отчет внешнего управляющего о своей деятельности и о результатах проведения внешнего управления от 11.03.2016, бухгалтерская (финансовая) отчетность), а также ходатайство о признании должника банкротом, открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства сроком на шесть месяцев, утверждении конкурсным управляющим должника Петровского Максима Викторовича - члена Некоммерческого партнерства «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

К судебному заседанию от некоммерческого партнерства «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» поступила информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Петровского Максима

Викторовича требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), для возможного утверждения в качестве конкурсного управляющего должника.

Лица, участвующие в деле, не возражали против утверждения представленной кандидатуры арбитражного управляющего в процедуре конкурсного производства.

Заслушав мнение представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Как следует из пункта 1 статьи 127 Закона о банкротстве конкурсный управляющий утверждается арбитражным судом в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящего Федерального закона.

Абзацем 1 пункта 1 статьи 45 Закона о банкротстве предусмотрено, что при получении определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой является выбранный арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона.

По результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным пунктами 2–4 статьи 20 (в том числе требованиям, установленным саморегулируемой организацией арбитражных управляющих в качестве условий членства в ней) и статьей 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям (пункт 5 статьи 45 Закона о банкротстве).

Согласно протоколу от 22.03.2016 собрание кредиторов должника определило кандидатуру арбитражного управляющего в деле о банкротстве ГУП «Камчатбургеотермия» - Петровского М.В.

Ознакомившись с представленными НП «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» сведениями о кандидатуре арбитражного управляющего, суд не выявил нарушений процедуры отбора или несоответствия указанной кандидатуры требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

В связи с чем суд утверждает конкурсным управляющим ГУП «Камчатбургеотермия» - Петровского М.В.– члена НП «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Фиксированная сумма вознаграждения для конкурсного управляющего, в силу пункта 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве, составляет тридцать тысяч рублей в месяц.

Руководствуясь статьями 20.6, 45, 127 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и статьями 184, 185, 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

утвердить конкурсным управляющим государственного унитарного предприятия «Камчатскбургеотермия» (ИНН 4101022390, ОГРН 1024101223442) - Петровского Максима Викторовича (ИНН 410111243197, регистрационный номер в Едином государственном реестре арбитражных управляющих 3836 от 14.04.2004, члена Некоммерческого партнерства «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», адрес для направления корреспонденции: 683002, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, а/я 43).

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что в силу пункта 9 статьи 20 Закона банкротстве, утвержденные арбитражным судом арбитражные управляющие являются процессуальными правопреемниками предыдущих арбитражных управляющих.

С даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве, или заключения мирового соглашения, или

отстранения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника – унитарного предприятия в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Рассмотрение отчета конкурсного управляющего назначено на 10 часов 00 минут 13 октября 2016 года в помещении арбитражного суда по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Академика Курчатова, д. 2, зал судебных заседаний № 2.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Пятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Камчатского края в срок, не превышающий десяти дней со дня вынесения определения.

Информацию о движении дела можно получить на официальном сайте Арбитражного суда Камчатского края – http://kamchatka.arbitr.ru.

Судья В.П. Березкина