



ООО «КОНСАЛТИНГ-ЦЕНТР»

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Консалтинг-Центр»

_____ Биленко И. В.

«26» марта 2020 г.

**ОТЧЕТ
№ 17/20-Н
ОБ ОЦЕНКЕ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

*нежилого помещения поз. 32 второго этажа нежилого здания,
расположенного по адресу: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5.*

Дата оценки:	23 марта 2020 г.
Заказчик:	МУП «Ремжилсервис»
Исполнитель:	ООО «Консалтинг-Центр»
Дата составления:	26 марта 2020 г.

*г. Петропавловск-Камчатский,
2020 г.*



СОДЕРЖАНИЕ

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 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
5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор ..	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.....	9
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
7.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	9
7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	9
7.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	9
7.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	9
7.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	10
7.6. Дата осмотра объекта оценки.....	10
7.8. Дата составления отчета	10
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.....	10
8.1. Сведения об имущественных правах.....	10
8.2. информация о текущем использовании объекта оценки.....	12
8.3. другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	12
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	12
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	32
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	32
10.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	35
10.3. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.....	36
10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	37
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	41
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	42
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	43
П Р И Л О Ж Е Н И Я	45



**ООО
"КОНСАЛТИНГ-ЦЕНТР"**

*683031 г. Петропавловск-Камчатский,
ул. Войцешека, д. 9, оф. 1,
тел./fax (4152) 26-01-78,
E-mail: beelenko@mail.ru*

**Конкурсному управляющему
МУП «Ремжилсервис» ВГО
Петровскому М. В.**

Уважаемый Максим Викторович!

В соответствии с Договором № 17/20-Н от 23.03.20 г. специалисты ООО "Консалтинг-Центр" выполнили работы по оценке рыночной стоимости нежилого помещения поз. 32 второго этажа, расположенного в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 12,00 м², адрес объекта: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5 (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 23.03.20 г. составляет с учетом округления (без учета НДС):

363 200,00

(триста шестьдесят три тысячи двести) руб.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции, действующей на дату составления Отчета); Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3), утвержденных приказами Минэкономразвития РФ за № 297, № 298, № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки ФСО № «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ за № 611 от 25 сентября 2014 г.

Расчет и анализ информации выполнены в период с 23 по 26 марта 2020 года. При этом специалистами ООО "Консалтинг-Центр" не проводилась, как часть работы, проверка представленной заказчиком документации, использованной в отчете. Развернутая характеристика объекта представлена в отчете об оценке.

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

С уважением

Директор ООО "Консалтинг-Центр"

_____ Биленко И. В.



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

г. Петропавловск-Камчатский

« 23 » марта 2020 г.

1. **Объект оценки:** нежилое помещение поз. 32 второго этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 12,00 м², адрес объекта: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5
2. **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** право собственности
3. **Цель и задача оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации с торгов в рамках конкурсного производства.
4. **Предполагаемое использование результатов оценки:** предполагаемое использование результатов оценки – заключение договора купли-продажи объекта оценки, реализованного с торгов в рамках конкурсного производства.
5. **Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:** результаты оценки предназначены исключительно для целей, изложенных в пп. 3 и 4 настоящего задания на оценку.
6. **Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.
7. **Дата оценки:** 23 марта 2020 г.
8. **Имущественные права на объект оценки:** право собственности.
9. **Информация об ограничениях, обременениях, сервитутах, статусе объекта, правах третьих лиц на объект оценки или его части:** Нет.
10. **Собственник объекта оценки:** на праве хозяйственного ведения в МУП «Ремжилсервис» Вилучинского городского округа.
11. **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**
 - Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
 - Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
 - Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
 - Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
 - Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.



12. Требование к отчету об оценке:

- Соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- Соответствие Федеральным стандартам оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России;
- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» приказ № 297 от 20 мая 2015 года;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» приказ № 298 от 20 мая 2015 года;
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» приказ № 299 от 20 мая 2015 года.
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» приказ № 611 от 25 сентября 2014 года.
- Правила и стандарты НП "АРМО" – СТО АРМО 1.01.-.2008.

13. Срок экспозиции объекта оценки: срок экспозиции объекта 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.

Задание оформлено 23 марта 2020 года МУП «Ремжилсервис» Вилучинского городского округа в лице конкурсного управляющего Петровского Максима Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Камчатского края Дело № А24-1329/2012 г.;

Задание принято 23 марта 2020 года ООО «Консалтинг-Центр» в лице директора Биленко Ильи Вячеславовича, действующего на основании Устава общества.



2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО № 1 п. 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 итоговой величины стоимости объектов оценки;
 - д) составление отчета об оценке.
2. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объектов 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 объектов 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 объектов 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 г. № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» приказ № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» приказ № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» приказ № 299 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» приказ № 611 от 25 сентября 2014 года.

Вышеуказанные стандарты обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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



4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ 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 оцениваемых объектов. 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 рассматриваемым объектам оценки. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объектах оценки.
- Предполагается, что физические характеристики рассматриваемого имущества и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
- Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объектов 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 объектов 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 объектов действительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение объектов оценки, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемого имущества, находятся вне рамок данного исследования.
- В связи с тем, что объекты оценки находятся в труднодоступном месте, оценку выполнить без личного осмотра Оценщиком объектов оценки, а представление об объектах оценки определить по материалам и документам, предоставленным Заказчиком.
- От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объектов 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
МУП «Ремжилсервис» Вилючинского городского округа (МУП «Ремжилсервис» ВГО)
Место нахождения
Россия, Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1024101223112, дата гос. регистрации: 04.02.93 г.
ИНН/КПП
4102001321/410201001

5.2. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество специалиста оценщика
Биленко Илья Вячеславович
Место нахождения специалиста оценщика
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, БЦ "Галатекс", 4 этаж
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 876724, выданный 18.11.05 г. НОУ "Московская финансово-промышленная академия".
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Страховой полис № 028-073-005584/20, выданный 07.02.20 г. ООО "Абсолют Страхование", срок страхования с 07.02.20 г. по 06.02.21 г., размер страховой суммы по полису 5 000 000 рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности
С 1999 года

5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица
Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Центр».
Место нахождения
Россия, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Войцешека, д. 9 оф. 1.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1024101037400 выдан 05 апреля 2012 г.
ИНН
4100008709
Страховой полис страхования ответственности оценщика
№ 028-073-004288/19, выдан 02.10.19 г. Отделением ООО «Абсолют Страхование» в г. Петропавловск-Камчатский, срок страхования с 14.10.19 г. по 13.10.20 г., размер страховой суммы 5 000 000 рублей

Сведения о независимости оценщика:

- Настоящим оценщик Биленко Илья Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.98 г. № 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 объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.



- Оценщик Биленко Илья Вячеславович не имеет в отношении объектов 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 страхователем;
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости юр. 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 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов 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 ОБЪЕКТОВ 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 № 17/20-Н от 23.03.20 г. на оценку рыночной стоимости нежилого помещения поз. 32 второго этажа, расположенного в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 12,00 м², адрес объекта: Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Победы, д. 5.

7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – нежилое помещение поз. 32 второго этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 12,00 м², адрес объекта: Камчатский край, г. Виллючинск, ул. Победы, д. 5.

7.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
Нежилое помещение поз. 32 второго этажа	363 201,12	не применялся	не применялся

7.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки – нежилое помещение поз. 32 второго этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 12,00 м², адрес объекта: Камчатский край, г. Виллю-



чинск, ул. Победы, д. 5, с учетом допущений и ограничивающих условий по состоянию на 23 марта 2020 г., составит с учетом округления (без учета НДС):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение поз. 32 второго этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 12,00 м ² , адрес объекта: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5.	363 200,00

7.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В соответствии с Заданием на оценку и руководствуясь п. V ст. 26 ФСО-1 (утв. Минэкономразвития Приказом № 297 от 20.05.15 г.) и ст. 30 ФСО-7 (утв. Минэкономразвития Приказом № 611 от 25.09.14 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

В связи с тем, что заказчик оценки не предоставил оценщику свободного доступа к объекту оценки, осмотр объекта оценки не проводился.

7.8. Дата составления отчета

26 марта 2020 года.

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

8.1. Сведения об имущественных правах¹

Субъект права: МУП «Ремжилсервис» ВГО.

Вид права: хозяйственное ведение.

8.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременения (ограничения) права не зарегистрированы.

8.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объект оценки – нежилое помещение поз. 32 второго этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 12,00 м², адрес объекта: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5.

Характеристики здания (места расположения объекта оценки)

Год постройки	Группа капитальности	Число этажей	Параметры по наружному обмеру			Параметры по внутреннему обмеру
			Площадь, м ²	Высота, м (наибольшая)	Объем, м ³	Площадь, м ²
1975	II (вторая)	4	489,50	11,40	6 796,63	1 973,90

Основание: Технический паспорт на здание нежилое, инв. № 4 от 08.12.08 г.

¹ Свидетельство о государственной регистрации права серии 41 АВ № 112166 от 17.10.11 г. (см. приложение к настоящему отчету).



Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки (для здания)

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов
Фундамент		Железобетонный ленточный
Стены		Блочные, оштукатурены (состояние удовлетворительное)
Перегородки		Блочные, оштукатурены (состояние удовлетворительное)
Перекрытия		Железобетонные плиты (состояние удовлетворительное)
Крыша		Рулонная совмещенная с перекрытием (состояние удовлетворительное)
Полы		Линолеум, дощатые (состояние удовлетворительное)
Проемы	Оконные	Двойные створные (состояние удовлетворительное)
	Дверные	Филенчатые (состояние удовлетворительное)
Внутренняя отделка		Штукатурка, побелка, масляная окраска (состояние удовлетворит.)
Инженерные сети	Отопление	Имеется
	Водопровод	Имеется
	Электроосвещение	Имеется
	Канализация	Имеется
	Телефон	Имеется
	Вентиляция	Имеется
Прочие работы		Простые

Основание: Технический паспорт на здание нежилое, инв. № 4 от 08.12.08 г.

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.

1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 41 АВ № 112166 от 17.10.11 г.;
2. Технический паспорт на здание нежилое, инв. № 4 от 08.12.08 г.;

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 технического паспорта.

На интервью с заказчиками оценки, техническое состояние объекта оценки определено как удовлетворительное, необходимы мероприятия по проведению ремонтно-восстановительных работ объекта оценки.

8.5. Сведения об устареваниях объекта капитального строительства

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

Функциональное устаревание вызывается:

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

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.

**8.2. информация о текущем использовании объекта оценки**

В настоящее время объект оценки эксплуатируется в соответствии с функциональным назначением.

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

Анализ среды местоположения объекта

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

В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является нежилое помещение в нежилом здании.

Местоположение объекта характеризуется как жилой район.

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

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов**

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

- Рост доходов населения
- Состояние экономики
- Решение кредитования – внедрение госпрограмм предоставления льготных кредитов.
- 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);
- Дegradaция микрорайонов, коммунального хозяйства, отдельных домов;
- Ухудшение условий ипотечного кредитования, сворачивание льготных программ приобретения жилья.

Основные экономические и социальные показатели развития экономики РФ за период с января по октябрь 2019 года

	Октябрь 2019 г.	в % к		Январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.	Справочно		
		октябрю 2017 г.	сентябрю 2018 г.		октябрю 2017 г.	сентябрю 2018 г.	январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт		101,61			99,63		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,50	96,2	102,00	100,70	98,10	100,50
Индекс промышленного производства		100,00	105,70	101,60	101,60	106,60	101,20
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	733,80	97,50	64,70	102,90	104,30	72,00	104,60
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	486,90	106,40	107,50	106,70	99,50	104,10	101,50
в том числе железнодорожного транспорта	215,00	105,90	105,50	106,50	102,00	104,00	101,60
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	138,40	96,10	97,40	98,50	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2585,40	103,00	100,20	100,80	95,70	100,30	95,50
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	751,30	100,30	100,70	100,20	99,20	100,50	99,50
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	51,15	117,96	99,570	125,38	100,36	104,27	83,48
в том числе: экспорт товаров	30,60	120,70	105,80	125,70	96,40	109,90	76,50
импорт товаров	20,40	113,90	91,40	124,70	106,60	97,10	95,90
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	9681,79	104,22			99,43		
Индекс потребительских цен		102,70	100,20	103,90	106,10	100,40	107,40
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,60	101,20	107,50	102,80	100,40	104,00
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,70	99,80	98,70	94,00	100,80	94,40
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	3827510	107,11	100,51	107,01	106,50	99,80	107,70
реальная		104,31	100,31	103,01	100,40	99,40	100,30
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,90	94,10	101,10	93,30	96,40	102,10	100,90



	Октябрь 2019 г.	в % к		Январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.	Справочно		
		октябрю 2017 г.	сентябрю 2018 г.		октябрю 2017 г.	сентябрю 2018 г.	январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,70	84,90	96,60	85,10	91,50	96,70	100,60
1) Предварительная оценка. 2) Январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 года. 3) Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2. 5) Данные за сентябрь 2018 года. 6) Сентябрь 2018 г. и сентябрь 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Сентябрь 2018 г. и сентябрь 2017 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-сентябрь 2018 г. и январь-сентябрь 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-сентябрь 2018 года. 10) Оценка.							

Состояние экономики России в октябре 2019 года

Рост ВВП в III квартале 2019 замедлился до 1,80 % г/г с 2,50 % во II квартале 2019, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,90 %) и оценки Минэкономразвития России (2,20 %). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,00 %. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем. Оценка темпов роста ВВП в 2019 году сохраняется на уровне около 2,00 %. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2019 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В III квартал 2019, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во II квартале 2019 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в III квартале 2019 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в III квартале 2019 снизился до 3,10 % после 6,30 % во II квартале 2019. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,00 % в III квартале 2019 и 3,00 % в октябре по сравнению с 1,00 % во II квартале 2019.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,20 % в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,40 % и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,30 %).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.



В сентябре–октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

Производственная активность

В III квартале 2019 рост ВВП составил 1,80 %, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,90 % Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным II кварталом 2019 (2,50) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,20 %). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,00 %. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,50 %, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (–3,10 %), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно. Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,90 % в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер. В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,50 %) и пищевой промышленности (+5,30 %). Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

Показатели производственной активности

	окт. 19	3 кв. 19	сен. 19	авг. 19	2 кв. 19	1 кв. 19	2019
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,3	5,6	5,2	7,6	6,6	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	1,5	1,8	0,4	3,4	3,8	0,7
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	1,4	0,9	1,5	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	–0,3	–	–0,1	–0,1	–	–	–
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	–0,1	2,3	–0,1	2,9	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,0	–	–1,7	–0,8	–	–	–



Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	1,1	0,7	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,6	-	0,5	0,4	-	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,3	2,8	1,2	4,8	0,4	0,9	2,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,6	-	-1,8	1,4	-	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	-0,3	-0,8	-1,9	6,0	6,7	-0,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	-	1,7	-1,8	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	1,0	2,3	-0,8	1,9	4,3	1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,1	-	1,6	1,0	-	-	-
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	1,3	0,4	-0,2	2,9	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	-	0,0	-1,1	-	-	-
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	3,3	5,1	3,1	6,9	7,5	3,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	-	1,2	1,4	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,4	0,5	1,7	1,9	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	-	-0,2	0,0	-	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,9	0,1	-1,0	4,5	-1,5	-8,9	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,5	-	-3,2	3,2	-	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	1,6	23,2	-1,4	5,7	-0,9	1,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-19,2	-	26,4	5,2	-	-	-
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2	-1,4	-4,5	-0,8	-2,5	2,4	-1,4
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,3	-	-0,2	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	0,2	-0,1	0,3	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,6	-	-0,1	-0,8	-	-	-
Водоснабжение и водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-3,7	-3,6	-3,4	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	-	0,0	0,8	-	-	-

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,50 % после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,30 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,70 млн. тонн в целом за 2018 год), так и исторический максимум 1978 года.

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлось на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября – на 20,70 %), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в



октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,30 % площади посевов по сравнению с 86,50 % на аналогичную дату прошлого года.

По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,30 %) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.

Внутренний спрос

В III квартале 2019, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во II квартале 2019 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в III квартале 2019, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,00 % по сравнению с 1,00 % во II квартале 2019. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в III квартале 2019 снизился до 3,10 % (по сравнению с 6,30 % во II квартале 2019) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,60 – 4,00 %). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2017 года (в III квартале 2017 инвестиции увеличились на 0,50 % после сокращения на 1,40 %).

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в III квартале 2019 увеличился на 4,50 % (во II квартале 2019 – на 11,00 %). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами – на 37,80 % в III квартале 2019 (39,60 % во II квартале 2019). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в III квартале 2019. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественного, так и зарубежного производства – продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,10 %). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,00 % (по сравнению с 3,10 % в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,20 % (сентябрь – 0,40 %). Годовой рост показателя на уровне выше 3,00 % на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,40 %). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,30 % в сентябре, на 33,80 % за первые 9 месяцев года).

**Показатели потребительской активности²**

	окт. 19	3 кв. 19	сен. 19	авг. 19	2 кв. 19	1 кв. 19	2018	2019
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,00	2,00	3,10	1,90	1,00	-1,60	-4,60	-10,00
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,10	1,90	3,70	1,70	-0,40	-3,00	-5,00	-9,00
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,00	2,30	2,70	2,10	2,20	-0,30	-4,20	-10,90
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,30	0,20	0,10	-0,80	0,60	0,20	0,70	-1,10

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,30 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,80 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,50 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,30 %).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7,00 % после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,80 %) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,50 %, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,10 %. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2019 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,40 % и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,30 %).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основы цели – поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.

Банковский сектор

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного прави-

² Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России



тельства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,70 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,70 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,40 % SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,60 % SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,10 % в июле-августе до 5,30 % в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,90 % в июле-августе до 6,80 % в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,40 % в августе до 10,00 % в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,40 % до 10,20 %, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства. Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25 % годовых).

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,90 % после 2,30 % в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,00 % в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,90 % месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,00 % в сентябре с 8,70 % в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,80 % в сентябре с 12,90 % в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.



Основные характеристики Камчатского края



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

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

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

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

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

Транспортная инфраструктура края включает в себя морской, воздушный и автомобильный транспорт. Основным звеном инфраструктуры является Петропавловский морской торговый порт, где обрабатывается основной грузопоток, всего в городе 4 порта. В настоящее время прекращены морские пассажирские перевозки и осуществляются только грузовые экспортно-импортные перевозки, грузовые перевозки по направлению Петропавловск-Владивосток и каботажные грузовые перевозки. Морскими и контейнерными перевозками занимаются 16 компаний. Сеть автодорог на полуострове, учитывая гористый рельеф, достаточно хорошо развита. Основными автодорогами являются дороги федерального значения с твердым покрытием: Р-474, соединяющая Петропавловск-Камчатский с Елизово, с поселками на западном побережье Камчатки Октябрьский, Усть-Большерецк и Большерецк, а также с поселком Мильково в центральной части полуострова, и Р-475 от города Елизово до поселка Паратунка. Остальные дороги края находятся в неудовлетворительном состоянии, многие из них это дороги с грунтовым покрытием. Автомобильный транспорт выполняет основную часть грузовых операций в Петропавловске, в Елизовском, Большерецком и Мильковском районах края. Кроме того, автомобильным транспортом осуществляются основные междугородние и пригородные пассажирские перевозки по направлениям Петропавловск-Елизово, Петропавловск-Паратунка, Петропавловск-Октябрьский, Петропавловск-Усть-Большерецк.

Меньшую часть грузовых и основную часть пассажирских междугородних перевозок осуществляет воздушный транспорт. В пригороде Петропавловска г. Елизово расположен аэропорт, способный принимать крупные пассажирские и грузовые авиалайнеры. В настоящее время осуществляются авиарейсы в Анкоридж-Сиэтл (США), чартерные летом в Нагойю



(Япония), чартерные зимой в Утопао (Таиланд) и по внутренним линиям в Москву, Санкт-Петербург, Новосибирск, Владивосток, Хабаровск, Читу, Барнаул, Ростов, Краснодар, Красноярск.

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

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

Климат Петропавловска-Камчатского определяется положением его в юго-восточной части полуострова. В городе мягкая и снежная зима, затяжная и холодная весна, прохладное и короткое лето, не очень продолжительная относительно теплая и сухая осень. Особенностью климата являются резкие перепады давления в течение года (особенно в осенне-зимний период). Средняя годовая температура воздуха – 2,1 °С, холодный период (средняя суточная температура воздуха ниже 0°С) длится с 8 ноября по 18 апреля, самый холодный месяц – январь (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.

Краткая характеристика социально-экономического положения.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная работникам крупных и средних организаций Петропавловска-Камчатского городского округа за 2019 год, сложилась в размере 37 442 рубля (без выплат социального характера), что на 5,00 % выше уровня 2018 года.

Таблица 1. Основные виды денежных доходов населения в реальном выражении

в % к предыдущему году

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	-2019
Реальные денежные доходы	82,4	98,8	110,6	109,6	108,8	105,8	104,4	102,1	101,1
Реальная начисленная заработная плата	80,4	99,9	117,6	120,5	108,8	108,3	104,3	105,7	101,3
Реальный размер назначенных месячных пенсий	82,0	103,0	117,1	122,1	109,4	121,3	101,5	101,5	107,1
Величина прожиточного минимума	в 3,1 р.	–	–	–	103,6	109,8	140,9	113,9	111,0



ООО «КОНСАЛТИНГ-ЦЕНТР»

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по видам экономической деятельности, рублей

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	-2019
Всего в экономике	6 157,2	8 678,6	10 306,4	12 297,7	15 477,1	18 540,9	32286
<i>в том числе:</i>							
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3 649,8	5 554,1	6 713,7	8 457,4	9 093,0	11 177,3	18567
Рыболовство, рыбоводство	7 940,6	10 558,3	9 136,4	16 104,6	19 998,8	21 915,2	33856
Добыча полезных ископаемых	17 026,4	24 407,4	23 442,5	28 084,2	300 023,7	28 877,4	69455
Обрабатывающие производства	8 388,4	10 209,1	12 395,9	14 082,2	13 907,7	15 799,0	23828
<i>в том числе:</i>							
Производство пищевых продуктов, включая напитки	9 726,6	11 229,5	14 102,3	15 596,5	15 207,6	17 032,7	28678
Текстильное и швейное производство	3 628,2	4 935,3	5 784,4	6 157,2	8 683,1	9 897,0	17769
Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	7 723,3	10 830,6	8 452,1	5 991,7	—	—	—
Обработка древесины и производство изделий из дерева	3 181,1	2 993,1	3 271,0	5 686,1	8 519,1	10 943,1	—
Целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	3 214,2	3 945,7	4 431,4	5 572,1	7 734,5	10 826,2	—
Химическое производство	3 441,7	8 373,8	11 970,6	9 148,4	13 319,3	15 930,5	22040
Производство резиновых и пластмассовых изделий	3 136,5	5 003,6	5 458,3	6 748,3	6 432,5	16 063,9	43000
Производство прочих неметаллических минеральных продуктов	4 531,6	6 009,4	6 395,2	7 367,2	12 312,7	10 854,4	21284
Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	2 921,6	4 966,3	2 381,1	6 494,4	8 865,2	10 906,7	20717
Производство машин и оборудования	7 213,4	9 534,9	11 106,2	14 072,1	12 484,8	15 792,9	—
Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	5 587,8	7 975,1	8 654,1	8 941,8	14 047,1	16 771,9	51061
Производство транспортных средств и оборудования	6 189,9	8 293,8	8 585,0	10 707,4	13 504,9	15 509,8	16630
Прочие производства	2 900,7	1 941,8	3 160,6	6 553,1	9 908,1	12 815,3	—
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	7 312,5	10 008,6	11 643,3	13 436,9	16 976,2	19 439,8	27899
Строительство	5 806,2	8 183,5	9 583,6	11 158,6	12 577,6	15 280,7	23058
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, бытовых изделий и предметов личного пользования	3 354,4	4 892,6	5 616,2	7 044,3	10 137,6	12 665,7	16772
Гостиницы и рестораны	4 557,1	6 699,5	7 837,6	9 245,2	8 589,9	9 776,6	14270
Транспорт и связь	6 208,8	8 443,5	11 100,8	13 097,1	15 976,5	18 010,2	23631
<i>из них:</i>							
Деятельность сухопутного транспорта	5 342,4	7 633,2	10 606,1	12 065,4	12 680,4	14 796,8	21724
Деятельность водного транспорта	6 294,6	3 341,6	9 376,9	10 828,9	10 649,9	15 444,3	20100
Деятельность воздушного транспорта	6 560,0	8 484,3	11 020,1	14 356,3	18 893,0	23 050,1	24072
Связь		8 382,7	10 340,4	13 216,5	16 665,0	18 212,7	24063
Финансовая деятельность	14 477,1	22 489,9	26 028,1	28 877,3	33 826,1	37 518,4	57137
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	5 081,0	7 243,3	8 214,6	9 984,3	12 804,2	14 923,4	32658
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	5 821,9	9 204,7	12 223,5	13 931,0	18 850,1	24 023,4	53032
Образование	3 473,0	6 001,4	6 731,5	8 467,6	10 294,2	13 558,4	18101

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



Здравоохранение и предоставление социальных услуг	3 902,3	7 217,2	8 005,1	10 130,9	12 273,5	16 415,2	27194
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	3 578,5	6 243,5	6 384,8	8 172,8	10 951,2	13 827,5	20775

Рынок труда.

Занятость населения. Численность экономически активного населения на 01.09.19 г., по предварительным данным составила 111,90 тыс. человек (57,40 % от общей численности населения г. Петропавловска-Камчатского). Из них в экономике, по оценке, занято 100,30 тыс. человек (89,60 %) и 11,60 тыс. человек (10,40 %) не имели занятия, но активно его искали. Официально зарегистрировано в качестве безработных 1,50 тыс. человек (1,30 % от экономически активного населения).

Численность работающих в крупных и средних организациях Петропавловска-Камчатского за сентябрь 2019 г. составила 60,90 тыс. человек, что на 0,10 % ниже уровня сентября 2017 года. За 2019 год среднесписочная численность работников, занятых в этих организациях, составила 61,00 тыс. человек или 59,80 % общей численности занятых. В 2019 году для работы в крупных и средних организациях привлекалось 1,40 тыс. человек внешних совместителей (на 5,50 % выше уровня аналогичного периода 2017 года) и 1,60 тыс. человек по договорам гражданско-правового характера (на 5,70 % больше, чем в прошлом году). Общее число замещенных рабочих мест, определенное как суммарное количество работников списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, составило в 2019 году 64,10 тыс. единиц, что выше уровня прошлого года на 1,7 %.

Безработица. На 01.09.18 г., численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, составила 1 709 человек (на 2,70 % больше, чем на 01.12.17 г.). В том числе 1 504 человека получили статус безработного, что на 0,80 % больше, чем на 01.12.18 г. Из числа безработных 1 171 гражданину (77,90 %) назначено пособие по безработице.

В декабре прошлого года органами государственной службы занятости на учет поставлено 354 человека, незанятых трудовой деятельностью, что на 27,30 % больше уровня сентября 2017 года. Получили статус безработного 315 человек, что на 13,70 % выше уровня соответствующего месяца прошлого года. С помощью государственных служб занятости за сентябрь 2019 г. было трудоустроено 152 безработных, что на 7,30 % меньше аналогичного месяца 2017 года. Потребность в работниках на начало сентября 2019 года по городу составила 1 585 человек (на 11,60 % меньше уровня соответствующего месяца 2017 года).

Строительство.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» в сентябре 2019 года, составил 393 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,80 % меньше, чем в декабре 2018 года.

Вывод. В экономике Камчатского края наблюдается стабилизация, а по некоторым отраслям незначительный рост. В ближайшие 3 – 5 лет ожидается еще небольшой рост экономики в связи с проводимой Федеральной программой развития Дальневосточного региона, предусматривающей большие финансовые поступления в бюджет края.



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

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



Зачастую поведения цен на этих рынках не совпадает, ввиду соотношения факторов, влияющих на цены в этих сегментах рынка. Если рынок жилой недвижимости в основном формируют лишь спрос и предложение, то в сфере рынка коммерческой недвижимости к этому прибавляется еще множество факторов: влияние инфляции на потребление услуг, изменение политики государства, зависимость компаний-владельцев от других компаний. Помимо этого, на поведение цен влияет и непосредственные характеристики помещений: состояние помещения, месторасположение, наличие парковочных мест, сигнализации, охраны и т.п. Учитывая это, в каждой подгруппе существует своя классификация, которая помогает структурировать все разнообразие объектов нежилкой недвижимости, представленной на рынке по определенным критериям.

Классификация офисных зданий³

Класс	Описание
1	2
А	В зданиях такого класса подразумевается наличие: • Центрального кондиционирования; • Принудительной вентиляции с предварительным обогревом или охлаждением; • Охраняемой автостоянки, из расчета минимум 1 место на 100м² полезной площади; • Оптико-волоконной связи; • Общей охраны; • Окон из упроченного алюминия, ПВХ или композиционных деревянных окон с двойным стеклопакетом; • Профессионального менеджмента; • Импортных лифтов (или лифтов, произведенных по лицензии фирмы ОТИС); • Строительство должно быть осуществлено по высочайшим стандартам качества с преимущественным использованием импортных отделочных материалов; • Гибко перестраиваемых этажей с несущими стенами только по периметру и лестничным колодцам; • Систем пожарной и охранной сигнализации по СНИП Такие здания не должны иметь: • Деревянные перекрытия; • Нарушения СНИП Примечание: Нижеследующие показатели не являются обязательными для зданий класса «А», но их наличие является признаком стандарта самого высокого качества: • Фальш-полы в офисных помещениях; • Отдельная система питания для компьютеров для защиты от скачков напряжения и высокочастотных наводок;

³Классификация офисных зданий 2006 года, разработанная специалистами исследовательских отделов компаний так называемой «большой четверки» (CB RichardEllisNobleGibbons, ColliersInternational, Cushman&WakefieldStiles&Riabokobylo, JonesLangLaSalle) // <http://www.architek.ru/lib/2/office/07036.html>



	• Дублирующие генераторы электроэнергии; • Четырехтрубная система фанкойлов; • Компьютеризированная система контроля в здании «смарт билдинг»; • 3.5 или более парковочных мест на 100м² полезной офисной площади; • Подземная или крытая автостоянка; • Спринклерная система пожаротушения Здания, в которых есть три или более из вышеуказанных показателей, в дополнение ко всем стандартным показателям офисных зданий класса «А», классифицируются, как офисные здания класса «А+»
В	Отсутствие одного или более показателей, характерных для офисных зданий класса «А» — признак офисных помещений класса «В». Офисные помещения класса «В» должны иметь: • Лифты; • Только что построены с хорошим качеством строительства, или после капитального ремонта, с заменой окон, систем электрики и отопления; • Принудительную вентиляцию по СНиПам; • Воздушное кондиционирование по центральной или сплит-системе; • Окна уплотненные, хорошего качества с двойным остеклением; • Умеренно перестраиваемые этажи, с минимальным количеством несущих перегородок и правильно выбранной глубиной офисных помещений с точки зрения использования их для офисных нужд; • Современную, заземленную электрическую систему адекватной мощности; • Пожарную и охранную сигнализацию по СНиПам Такие здания не должны иметь: • Окна не уплотненные, с одинарным стеклопакетом и двойными рамами российского производства; • Не отремонтированные электрические системы и системы отопления; • «Советские» отделочные материалы, образца до 1991 года Типичным для таких зданий является: • Здания новой постройки, более низкого качества, или повсеместно отремонтированные офисные здания послевоенного периода с бетонными этажными перекрытиями; • Иногда старые здания с деревянными этажными перекрытиями могут быть настолько хорошо отреставрированы и отремонтированы, что могут попадать под стандарт офисных зданий класса «В». В случае, если в зданиях класса «В» не хватает лишь одного или двух показателей, до того, чтобы такие здания считались офисными зданиями класса «А», такие здания могут быть отнесены к офисным зданиям класса «В+».
С	Отсутствие одного или более показателей, характерных для офисных зданий класса «В» — признак офисных помещений класса «С». Офисные здания класса «С» должны иметь: • Лифты, если здание насчитывает более трех этажей; • Здание должно быть в хорошем, рабочем состоянии, после косметического ремонта • Здание должно иметь адекватную электрическую мощность Типичным для таких зданий является: • Состояние после косметического ремонта; • Обычные деревянные неуплотненные окна, российского производства, с одинарным стеклом и двойной рамой; • Разнесенные или укрепленные на окне кондиционеры в определенных помещениях; • Пассивная вентиляция; • Не перестраиваемые этажи, характеризующиеся обилием несущих стен и коридоров. В случае, если в зданиях класса «С» не хватает лишь одного или двух показателей, чтобы такие здания считались офисными зданиями класса «В», такие здания могут быть отнесены



	к офисным зданиям класса «С+».
Здания, не отнесенные к определенной категории	Отсутствие одного или более показателей, характерных для офисных зданий класса «С» — признак офисных помещений «не отнесенных к определенной категории».

Классификация производственно-складских помещений

Класс 1	Описание 2
Класс А	Расположение на основных транспортных магистралях. Прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам. - Одноэтажное/однообъемное здание с высокими потолками, позволяющее установить любое стеллажное (конвейерное и т. д.) оборудование, в том числе многоэтажные (мезонинные) стеллажные системы. - Плоские бетонные полы с антипылевым покрытием, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники. - Высокая проектная нагрузка на поверхность пола, дающая возможность применять тяжелую погрузочную технику (высотные штабелеры), максимально используя высоту стеллажей. - Редкая сетка колонн, позволяющая варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать организацию движения механизмов и складских работников. - Одни и более погрузочно-разгрузочные ворота на каждую 1000 кв. м. склада и обособленная зона погрузки-разгрузки и комплектации заказов, обеспечивающие максимально быструю разгрузку и загрузку грузового транспорта. - Система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения (или возможность ее установки). - Отопление. - Автономные системы тепло- и водоснабжения. - Грузовые погрузочно-разгрузочные ворота, оборудованные гидравлическими аппаратами и док-шелтерами (или позволяющие их устанавливать). - Прилегающая территория (хозяйственные постройки, внутренние дороги, парковки, зоны разворота и озеленения), составляющая не менее 40% от площади складского комплекса. - Привлекательный внешний вид (отделка современными фасадными системами, современное остекление). Следующие классы присваиваются складским помещениям с учетом отсутствия определенных параметров, присущих классу А.
Класс А-	включает в себя полностью реконструированные помещения, построенные 20-30 лет назад. По характеристикам они сходны с площадями класса А; единственное отличие — это местоположение: часто они находятся в черте города, в промышленных зонах.
Класс В+	это помещения, построенные в 90-х годах, по ряду причин (например, недостаточное количество ворот, неудобные подъездные пути и т. д.) не соответствующие двум-трем ключевым параметрам, необходимым для площадей класса А. На рынке их довольно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.
Класс В	это склады, возведенные в 70-80-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений и изменений для оптимизации складской деятельности, например, смены половой поверхности, установки современных охранных систем и т. д.
Класс С	это бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Такие помещения требуют значительных строительных и технических изменений (врезание дополнительных ворот, создание рампы, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, си-



	стем отопления и пожаротушения).
Класс С-	это старые, построенные еще в 30-60-е годы, ветхие помещения (большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз). Обычно они не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и возможностям грузооборота, нуждаются в значительных вложениях в капремонт и модернизацию.
Класс D	это непригодные под складские нужды помещения, которые с финансовой точки зрения было бы выгоднее снести, построив на их территории склады более высокого класса.

Классификация торговых помещений

При классификации торговых помещений должны учитываться следующие параметры:

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

Кроме того, удельная цена (за 1 м²) и арендные ставки прямо пропорциональны размерам и разнообразию товаров, которые будут представлены на торговой площади. Важную роль играют возраст здания и качество отделки.

На основе перечисленных параметров можно выделить следующие классы торговых помещений:

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

Характеристика офисной недвижимости.

Для офисной недвижимости характерно отсутствие специализированных офисных центров нового строительства. Специализированные офисные комплексы строятся на средства и под нужды крупных финансовых холдингов, сырьевых компаний и т. д. К зданиям нового строительства на рынке недвижимости г. Петропавловска-Камчатского можно отнести административное здание ОАО «Геотерм», «Деси Холдинг», административное здание в центре города, аналогов которому нет больше на Камчатке.

В основном, новые офисные помещения, выходящие на рынок, располагаются в составе многофункциональных центров, где первые 2-3 этажа отданы под торговлю, а остальные – под административную деятельность. Кроме того, предложение пополняется за счет жилых



новостроек, в которых на стадии проектирования первые этажи отводятся под нежилой статус. Подавляющее большинство офисов расположено в старых административных зданиях, частично на первых этажах жилых зданий. Крупные офисные проекты представлены перепрофилированными под офис гостиницами, общежитиями (Гостиница «Гейзер», частично комплекс общежитий на Звездной и т.п.), зданиями промышленного назначения (перепрофилирование здания швейной фабрики на ул. Зеркальной), перепрофилирование здания областной типографии на ул. Лукашевского.

Характеристика торговой недвижимости

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

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

Рынок производственных помещений.

Рынок производственных помещений представлен в основном помещениями, приспособленными для производства пищевой продукции (кондитерская продукция, частные хлебопекарни, кулинарии и т.п.), зданиями рыбных цехов, боксами для авторемонта, помещениями по сборке и производству мебели, автомойками. Рынок аренды производственных объектов также малоактивен, это связано в первую очередь с общей экономической ситуацией. Спросом, как было указано выше, пользуются небольшие помещения. При этом к продаже, в основном, предлагаются производственные помещения, расположенные в районах Камчатского края, построенные еще в советские времена. Для данных предложений характерен большой период продажи. Связано это, в первую очередь, с удаленностью районов, плохой транспортной развязкой, климатическими условиями, ветхостью строений.

Характеристика складской недвижимости

Цивилизованный рынок складской недвижимости находится на стадии формирования. Складские помещения представлены в основном старыми производственными помещениями, торговыми базами, ангарами и т. д. Торговые организации и местные производители, формирующие спрос на складскую недвижимость и складские услуги, используют в этом регионе собственные возможности и контакты. Производители, как правило, используют существующие помещения, а торговые организации – самые разнообразные нежилые помещения, полуподвальные и подвальные помещения. Более крупные торговые компании и местные представители известных брендов снимают в аренду помещения на площадях постсоветских складских комплексов. Предложение в данном сегменте в основном сформировано оптовыми базами и промышленными предприятиями, сдающими избыточные площади цехов с демонтированным оборудованием. Большинство таких помещений требуют ремонта или основательной реконструкции. Лидерами по числу предложения складских помещений являются районы 8 км, 11 км, район 75 участка, а также Елизовский район.

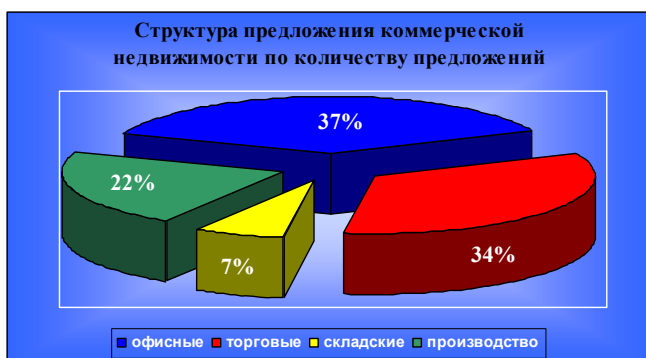
Вывод: Объекты оценки относятся к рынку недвижимости нежилого назначения.



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



площади (34,00 %) – это связано с интенсивным развитием строительства новых торговых центров, административных зданий, жилых новостроек, где первые этажи отведены под нежилую фонд.



В Камчатском крае за 2019 г. к продаже предлагалось 103 объекта недвижимости коммерческого характера (торговые, административные, складские, производственные здания и помещения), их суммарная площадь составляет 34 574,00 м². Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости сложилась следующим образом: крупнейшими сегментами рынка г. Петропавловска-Камчатского и г. Елизово являются офисные (37,00 %) и торговые

площади (34,00 %), которые представляют очень интересную группу. Это может быть и кондитерский цех, и бокс для ремонта автомобилей. Такие предложения смело можно отнести к предложениям по продаже бизнеса, т.к. представляют собой специализированную недвижимость, ориентированную на производство определенной продукции и снабжены всем необходимым оборудованием. Кроме того, такую недви-

жимость либо очень сложно, либо невозможно перепрофилировать. Последнее место по количеству предложений занимают складские помещения, такого типа помещения чаще предлагаются в аренду, нежели к продаже. В ходе анализа предложения нежилых помещений видно, что производственных помещений предлагается значительно меньше, чем офисных, но общая площадь их выше. Это связано с тем, что офисные помещения предлагаемые к продаже имеют обычно небольшую площадь 40-200 м² (исключения составляют административные здания предлагаемые к продаже, имеющие площадь до 1000 м²), а производственные помещения в среднем имеют 150-2 800 м². Всего за 2014 г. в г. Петропавловске-Камчатском и г. Елизово было предложено к продаже 34 574 м², из них офисных помещений было 8 227 м², торговых помещений – 4 975 м², складских помещений – 4 454 м² и помещений производственного назначения – 16 918 м². На рынке продажи коммерческой недвижимости наблюдается сильный разброс цен за 1 м². Такой ценовой разброс связан с влиянием различных факторов, таких как район места расположения объекта, состояние внутренней отделки, расположения в здании, типом здания и т.п. Одним из главных факторов, влияющих на стоимость, является место расположения (район города).

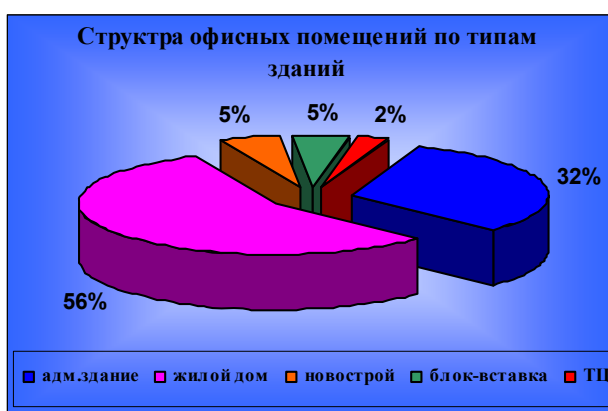
Таблица диапазона стоимостей квадратного метра коммерческой недвижимости:

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



Максимальное значение по продаже офисной недвижимости в г. Петропавловске-Камчатском зафиксировано в районе «Силуэт – 195 567 рублей за 1 м² (нежилое помещение на первом этаже жилого дома), минимальное значение установлено в районе «12 магазин» – 23 102 рублей за 1 м² (нежилое помещение на первом этаже жилого дома). Максимальное значение по продаже торговых помещений зафиксировано в районе «АЗС» – 153 846 рублей за 1 м² площади (помещение расположено на первом этаже жилого дома), минимальное значение – 14 874 рублей за 1 м² площади в районе «Завойко». Что касается г. Елизово, то максимального значения рыночная стоимость офисной и торговой недвижимости достигает в центре города (ул. Ленина, район центрального городского рынка).

Что касается складских и производственных помещений, то район местоположения не главный фактор, влияющий на стоимость помещений. Так для складских помещений одним из главных факторов является размер площади – чем больше площадь продаваемого помещения, тем меньше стоимость за 1 м², а для производственных помещений – наличие оборудования для бизнеса – с оборудованными цехами стоимость значительно возрастает.



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

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

ют административные здания, или помещения в них).

Из приведенного выше анализа продажи коммерческой недвижимости в г. Петропавловске-Камчатском и г. Елизово, можно сделать вывод, что на рынке недвижимости преобладают офисные и торговые помещения, расположенные в районах Силуэт, 6 км, АЗС, Электрон и Высотная в г. Петропавловск-Камчатский и ул. Ленина, ул. В. Кручины в г. Елизово.

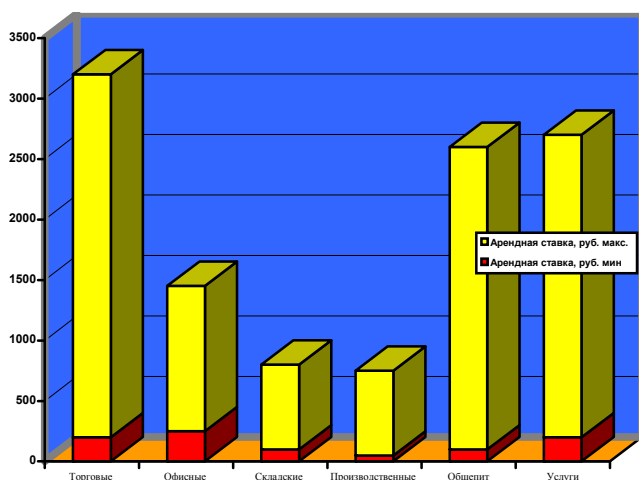
Анализ рынка арендных ставок нежилых помещений

Аренда нежилых помещений является одним из распространенных видов гражданско-правовых отношений. По своей "популярности" договор аренды нежилых помещений занимает в настоящее время, пожалуй, одно из первых мест в хозяйственной деятельности у юридических лиц – предприятий, учреждений и организаций различных форм собственности. Сегодня работа коммерческих и иных организаций немыслима без соответствующего



помещения, где располагаются офис фирмы, оборудование, оргтехника, помещения для работы персонала и т. д. Доминирующее место занимают торговые площади, связано это с тем, что за последние три года активизировалось строительство и реконструкция зданий под объекты торговли, как на территории г. Петропавловска-Камчатского, так и на территории г. Елизово. Так на рынке нежилкой недвижимости появились крупные торговые центры, которые имеют большую общую площадь, которая в основном предназначена для аренды. На следующей позиции стоят офисные площади, которые занимают большую долю рынка, так как в последнее время проявляется активность капитального ремонта и реконструкции административных зданий, использовавшихся в советские времена.

Несмотря на это, по-прежнему рынок аренды представлен в основном помещениями, техническое состояние которых зачастую является неудовлетворительным, а сами объекты требуют капитального ремонта. Большая часть сдаваемых в аренду помещений представляют собой



цеха, нежилые помещения и склады, расположенные на территории бывших производственных баз либо промышленных предприятий. Строительство современных складских, административно-офисных комплексов на территории Петропавловска и Елизово практически не ведется.

Рынок аренды складских помещений в настоящий момент значительно шире, чем рынок продажи, объясняется это тем, что отличительной особенностью торговых и производственных баз, как правило, является наличие общих систем инженерных коммуникаций – водопровода, канализа-

ций, электричества, которые затруднительно выделить в отдельный самостоятельный объект, эксплуатация которых целесообразно осуществлять в комплексе с другими объектами. В Камчатском крае в 2018 г. к аренде предлагалось 98 объектов суммарной площадью 17 903 м², суммарная месячная арендная ставка составила 1 843 300 рублей. Наибольшее количество предложений офисных объектов в г. Петропавловске-Камчатском наблюдается в районах АЗС (30 %), 8-9 км (28 %), а в г. Елизово в районе ул. Ленина. Также достаточно большое количество офисных площадей в районе 10-11 км (18 %). Минимальное количество предложений – в районах КП, 9 шк. Совсем нет предложений сдачи в аренду в районе СРВ-ЖБФ, но данный район является ведущим по продажам помещений коммерческого характера. Связано это с тем, что данный район не престижен, имеет низкую проходимость, помещения в данном районе ветхие, требующие значительных затрат на ремонт и переоборудование, в связи с чем предприниматели пытаются избавиться от имеющихся у них в собственности помещений. Как видно из диаграммы, приведенной выше, на рынке аренды торговой и офисной недвижимости по-прежнему наблюдается значительный ценовой разброс: в зависимости от местоположения зданий, его технических характеристик (капитальное здание или павильон, год постройки, износ, наличие необходимых коммуникаций), наличия инфраструктуры. Высокая стоимость аренды 1 м² площадей торговых центров объясняется тем, что здания торговых центров являются объектами нового строительства или объектами после реконструкции с использованием дорогих строительных и облицовочных материалов. Такие объекты имеют хорошее месторасположение, парковку, службу охраны, круглосуточное видео наблюдение, современные коммуникации. Как упоминалось выше, такие здания обладают большими площадями и имеют большое количество арендаторов. Остальные торговые площади имеют более низкую стоимость аренды: это мелкие магазины, павильоны.



Определяющим фактором стоимости 1 м² офисных помещений является местоположение, качество ремонта, наличие коммуникативных источников. Низкая арендная стоимость 1 м² складских помещений связана с возрастом данных объектов, но при низкой стоимости склады имеют большую площадь, что позволяет арендодателям получать прибыль. Проведенный анализ показал, что предложение нежилой недвижимости для сдачи в аренду по-прежнему превышает спрос (исключение составляют складские помещения).

Рынок аренды производственных объектов также малоактивен, это связано в первую очередь с общей экономической ситуацией. Спросом, пользуются небольшие помещения. При этом к сдаче в аренду, в основном, предлагаются производственные помещения, расположенные в районах Камчатского края, построенные еще в советские времена. Для данных предложений характерен большой период оферты. Связано это, в первую очередь, с удаленностью районов, плохой транспортной развязкой, климатическими условиями, ветхостью строений. Особенностью рынка аренды помещений под торговые цели является то, что ставка арендой платы практически не зависит от местоположения объекта. Средняя ставка арендной платы по [административным](#) площадям в месте проведения оценки составляет в среднем 500-700 руб./м².

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

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Затратный подход

Сущность затратного подхода

Затратный подход основан на принципе замещения, который утверждает, что покупатель, проявляя должное благоразумие, не заплатит за данный объект большую, сумму чем затраты на приобретение подобного объекта или та, в которую обойдется строительство аналогичного по назначению и качеству другого объекта в обозримый период времени без существенных задержек.

Область применения затратного подхода.

Как правило, затраты и рыночная стоимость тесно связаны у новых объектов. Поэтому затратный подход наиболее уместен при работе с объектами, недавно сданные в эксплуатацию. При оценке старых объектов, необходима достоверная методика оценки накопленного износа. Затратный подход также используется при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. Затратный подход особенно важен при оценке объектов, подлежащих реконструкции. Данный подход позволяет установить, будут ли строительные затраты компенсированы увеличением эксплуатационного дохода или выручки от продажи имущества. Необходимо с осторожностью относиться к затратному подходу, если его результаты не подтверждаются прямым сравнением продаж или доходным методом.

Методы затратного подхода.

Методы, основанные на способах прямого определения затрат, применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:

- поэлементный расчет затрат, который заключается в суммировании стоимости отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;



- метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию по экономическим элементам, приводя их тем самым к современному уровню цен.

Методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:

- метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;
- индексный метод (по трендам изменения цен);
- метод статистического моделирования стоимости как разновидность метода замещения.

По статистическим данным о ценах и параметрах нескольких однотипных объектов методом корреляционного анализа с использованием прикладных компьютерных программ разрабатывают модель расчетной стоимости; метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности, и т.д.), массы или объема.

Сравнительный подход.

Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Оценка прямым сравнением продаж исходит из предположения, что стоимость оцениваемого объекта определяется ценами недавних сделок со схожими по своим характеристикам объектам. Рыночный подход наиболее надежен в условиях активного рынка по оцениваемому имуществу, а также наличия определенной информационной инфраструктуры, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершаемым сделкам. При продаже доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях сравнительный подход может определить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. При этом необходимо отметить, что использование сравнительного подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Этапы реализации сравнительного подхода.

- сбор данных о реальных продажах, спросе и предложении по объектам сходным с объектом оценки;
- сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по отдельным элементам сравнения;
- корректировка фактических цен продаж сравнимых объектов. Корректировка проводится от аналога к оцениваемому объекту.

Методы сравнительного подхода.

При применении сравнительного подхода суждения о стоимости объекта основываются на продажах идентичных объектах или объектах аналогов. Исходя, из этого применяются следующие методы:



- метод прямого сравнения продаж, который устанавливает стоимость на основе прямого подбора идентичных объектов;
- метод аналогового сравнения, который подразумевает определение стоимости на основе анализа подобных (но не идентичных) объектов.

Доходный подход

Доходный подход оценки основывается на определении текущей стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесет использование объекта оценки в коммерческих целях и возможная дальнейшая продажа собственности, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчете ставкам доходности. Преимущества этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. При всей предпочтительности доходного подхода к оценке имущества следует помнить о естественных ограничениях на его применение. Доходный подход обоснован тогда, когда, во-первых, можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество, во-вторых, эта хозяйственная единица имеет некоторую историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправной точки).

Методы доходного подхода.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости опирается на два метода:

- капитализации доходов;
- дисконтирования денежных потоков.

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

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

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

Последовательность определения стоимости.

Процесс оценки – это совокупность процедур последовательного решения задач по определению стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, которая включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;

На первых двух этапах процесса оценки проводится идентификация объекта оценки и соответствующих ему имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Помимо этого, определяются намерения заказчика относительно дальнейшего использования заключения о стоимости объекта оценки и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

- анализ рынка, к которому относится объект оценки;

Суть данного этапа заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта оценки. Важность этого этапа очевидна, поскольку от полноты и качества собранной информации напрямую зависят результаты работы в целом.



- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого подхода к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В рамках данного этапа составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избежать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта оценки и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

На данном этапе проводится итоговая проверка оценочных стоимостей, полученных с использованием трех общепринятых подходов к оценке, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта.

- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Отчет об оценке – заключительный этап в процессе оценки содержащий заключение об оценочной стоимости объекта оценки и любую другую информацию, имеющую отношение к оценке.

10.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Необходимость проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.

При определении рыночной стоимости оцениваемого имущества, свои суждения оценщик основывал на следующем предположении: любой рациональный собственник стремится к получению максимальной отдачи от вложенных в имущество средств путем наиболее эффективного использования данной собственности.

Из этого следует, что в любой текущий момент времени рыночная стоимость имущества достигает своей максимальной величины, когда вариант его использования является лучшим и наиболее эффективным.

Цель анализа. Определить способ использования оцениваемого имущества (с учетом состояния рынка на дату проведения оценки и ожидаемой тенденции изменения этого состояния) при котором:

- его собственник (пользователь) может получить максимальную отдачу (доход) от вложенных в это имущество средств;
- рыночная стоимость оцениваемого имущества достигает максимальной величины.

Порядок проведения анализа. Определение и последовательное изучение возможных вариантов использования оцениваемого имущества с исключением на каждом последующем этапе анализа тех способов, которые не соответствуют установленному критерию отбора:

Этап	Критерий выбора	Пояснения
1	Законодательная разрешенность	Характер предполагаемого использования имущества не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
2	Физическая осуществимость	Технологичность ремонта, модернизации и эксплуатации с целью лучшего и наиболее эффективного использования.
3	Финансовая осуществимость	Юридически допускаемый порядок использования имущества должен обеспечить чистый эксплуатационный доход (прибыль) собственнику.
4	Максимальная эффективность	Кроме накопления чистого дохода, как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода владельца, либо достижение максимальной рыночной стоимости объекта оценки.

Этап 1. Способы использования, разрешенные законодательством:

- а) переоборудование объекта оценки с изменением его функционального назначения;
- б) реализация оцениваемого имущества;
- в) сдача оцениваемого имущества в аренду с целью извлечения дохода.

Этап 2. Все вышеуказанные варианты использования имущества являются физически осуществимыми.



Этап 3. Все варианты использования имущества, установленные на втором этапе анализа, являются финансово осуществимыми.

Этап 4. В соответствии с целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки, ни один из указанных выше способов использования объекта оценки не соответствует интересам будущего собственника. В связи с этим наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества признано его текущее использование.

10.3. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Затратный подход

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Этот подход основывается на изучении возможностей приобретения объекта инвестором и при оценке недвижимости исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Основные этапы оценки в рамках данного подхода:

- изучение объекта в натуре, визуальный осмотр, сбор данных об объекте;
- расчет стоимости строительства (производства) нового идентичного или аналогичного объекта (восстановительной стоимости);
- оценка величины всех видов износа;
- определение рыночной стоимости объекта путем уменьшения его восстановительной стоимости на сумму износа.

Для определения восстановительной стоимости используются следующие методы: метод аналога (сравнительной единицы), метод укрупненных показателей, ресурсный, индексный и ресурсно-индексный методы. Износ объекта определяется как утрата его стоимости по любой возможной причине. Существуют три типа износа: физический, функциональный и внешний. Физический износ является результатом естественного старения объекта под воздействием времени и окружающей среды, а также повреждений в процессе его эксплуатации. Функциональный износ обуславливается недостатками проектирования, совершенствованием технологий в строительстве, изменением строительных стандартов и конъюнктуры рынка. Внешний износ вызывается как изменениями окружения объекта, так и изменениями общеэкономической ситуации в регионе. Внешний износ, в отличие от физического и функционального, всегда считается неустраняемым.

В результате анализа возможной реализации того или иного подхода в данной конкретной ситуации, было принято решение использовать для определения стоимости объекта оценки затратный подход.

Доходный подход

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

Существует два метода пересчета дохода от использования объекта в его текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации позволяет перевести годовой доход в стоимость объекта с помощью специального коэффициента капитализации, который определяется на основании данных рынка. Этот метод применяется для объектов, приносящих стабильную прибыль, выражающуюся в предсказуемой структуре доходов и расходов, и не требует проведения долгосрочных прогнозов. Метод дисконтирования денежных потоков используется для приведения



потока будущих доходов и расходов к текущей стоимости объекта с учетом прогноза их изменения во времени.

В результате анализа возможной реализации того или иного подхода в данной конкретной ситуации, было принято решение не использовать для определения стоимости объекта оценки доходный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Этот подход основывается на предположении, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект на открытом рынке. В рамках этого подхода используются метод сравнительного анализа продаж и метод валового рентного мультипликатора. Оба метода предполагают исследование рынка с целью сбора достоверной информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов, аналогичных оцениваемому. Применяя метод сравнительного анализа продаж, выбирают основные факторы стоимости объектов, а затем производят корректировку цен аналогов с учетом параметров, по которым они отличаются от объекта оценки. При использовании метода валового рентного мультипликатора выделяют один или несколько ценообразующих показателей и на основе выборки объектов сравнения рассчитывают среднее отношение цены объекта к значению выбранного показателя.

В связи с тем, что на момент проведения оценки, оценщик не располагал достаточной и достоверной информацией об объектах, аналогичных оцениваемому зданию, с которыми в недавнем прошлом совершались сделки купли-продажи (или которые были выставлены на открытую продажу), сравнительный подход для оценки объекта капитального строительства не применялся.

10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЯ)

Основной задачей оценки в рамках затратного подхода является определение рыночной стоимости объекта оценки как суммы затрат (в текущих ценах на дату проведения оценки), которые должен понести типичный инвестор на строительство на имеющемся участке земли объекта (с учетом износа), адекватного по своей полезности оцениваемому.

Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки:

1. Определение затрат на строительство (ЗС) объекта оценки;
2. Определение совокупного износа объекта оценки (И);
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (РС).

I. Определение затрат на строительство (ЗС) объекта оценки

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



№ п/п	Наименование объекта оценки и его части		Номер сборника и таблицы УПВС	ВС _{БАЗ} , руб.
1	Нежилое здание	Основное, лит. А	сборник № 28, табл. № 92	68,70
2		Подвал	сборник № 28, табл. № 92	68,70
3		Пристройка, лит. а	сборник № 28, табл. № 164	27,30

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. 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}	Восстановительная 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, учитывающий удельный вес конструктивных элементов
К _{П2}	Коэффициент, учитывающий тип климатического района
К _{П3}	Коэффициент, учитывающий группу капитальности объекта
К _{П4}	Коэффициент, учитывающий сейсмичность района строительства
К _{Ц1}	Коэффициент перехода из цен 1969 г. в цены 1984 г.
К _{Ц2}	Коэффициент перехода из цен 1984 г. в цены 1991 г.
К _{Ц3}	Коэффициент перехода из цен 1991 г. в цены 2000 г.
К _{Ц4}	Коэффициент перехода из цен 2000 г. в цены на дату проведения оценки
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) и на прибыль предпринимателя, принятую равной 12,00 %. Формула расчета затрат на строительство приведена ниже:

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

Расчет К.

Таблица расчета 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	1,05	1,16	1,56	19,70	7,560	282,98

Расчет ЗС.

Таблица расчета затрат на строительство (ЗС) для объекта оценки:

Наименование части объекта оценки	N	ВС _{БАЗ}	К	ЗС
Основное, лит. А	5 580,30	68,70	282,98	108 485 083,30
Подвал	1 150,33	68,70	282,98	22 363 250,34
Пристройка, лит. а	66,00	27,30	282,98	509 873,36
ИТОГО затраты на строительство				131 358 207,00

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



расчете величины прибыли предпринимателя рассматривалась норма требуемой доходности на инвестированные средства в строительство и получение точной копии оцениваемого объекта с учетом графика вложения средств⁴. Расчет прибыли предпринимателя проведен при ставке капитализации **20,16 %** (см. раздел «определение ставки капитализации»).

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

ВС существующего, руб.	131 358 207,00				
Срок строительства, кварталов	5				
Ставка дисконта годовая	20,16 %				
Ставка дисконта квартальная	4,70 %				
Кварталы	1	2	3	4	ИТОГО
Капитальные вложения, %	10 %	30 %	40 %	20 %	100 %
Капитальные вложения, руб.	13 135 820,70	39 407 462,10	52 543 282,80	26 271 641,40	131 358 207,00
Фактор аккумуляции	1,202	1,148	1,096	1,047	1,000
Аккумуляционная сумма, руб.	15 789 256,48	45 239 766,49	57 587 437,95	27 506 408,55	146 122 869,47
Итого прибыль предпринимателя, руб.					14 764 662,47
Итого прибыль предпринимателя, %					12,00 %

Сводная таблица расчета затрат на строительство (ЗС)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на строительство (ЗС), руб.
1	Здание нежилое, расположенное по адресу: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5	146 122 869,47

II. Определение совокупного износа объекта оценки (И)

Нормативные сроки службы зданий и их отдельных элементов определены в соответствии с «Правилами оценки физического износа производственных зданий» и «Положения о планово-предупредительных ремонтах».

Оценка неустраняемого износа. Расчет восстановительной стоимости элементов на дату оценки. Все элементы здания делятся на короткоживущие и долгоживущие.

Оценка неустраняемого физического износа *короткоживущих элементов* произведена по формуле:

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

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

Оценка неустраняемого физического износа долгоживущих элементов произведена по формуле:

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

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

⁴ Исходные данные для расчетов приняты на основании СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».



Таблица расчета неустраняемого физического износа короткоживущих элементов для нежилого здания

Наименование элемента	ВС конструктивного элемента, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы, лет.	Коэффициент износа, %	Износ, руб.
Полы	8 767 372,17	30	30	1	8 767 372,17
Проемы	8 767 372,17	8	30	0,27	2 367 190,49
Кровля	8 767 372,17	12	30	0,4	3 506 948,87
Инженерные сети:					
центральное отопление	7 306 143,47	8	30	0,27	1 972 658,74
вентиляция	7 306 143,47	30	30	1	7 306 143,47
водопровод и канализ.	7 306 143,47	8	30	0,27	1 972 658,74
электроосвещение	7 306 143,47	20	20	1	7 306 143,47
ИТОГО	55 526 690,39				33 199 115,95

Таблица расчета ремонта для нежилого здания

Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы изм., руб.	Итого, руб.
Ремонт проемов	шт.	155,00	35 400,00	5 487 000,00
Спецработы	м ³ здания	6796,63	2 150,00	14 612 754,50
Ремонт полов	м ²	1973,90	1 250,00	2 467 375,00
ИТОГО				22 567 129,50

Таблица расчета неустраняемого физического износа долгоживущих элементов для нежилого здания

Стоимость нового строительства, руб.	146 122 869,47
Минус устранимый физический износ, (отложенный ремонт)	22 567 129,50
Минус стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	55 526 690,39
Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	68 029 049,58
Фактический возраст здания, лет	45
Нормативный срок эксплуатации здания, лет	100
Коэффициент к определению износа	0,45
ИТОГО неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	30 613 072,31

Таблица расчета общего физического износа для нежилого здания

Фактический возраст здания, лет	45
Нормативный срок эксплуатации, лет	100
Полная восстановительная стоимость, руб.	146 122 869,47
Восстановительная стоимость короткоживущих элементов в неустраняемом физическом износе, руб.	55 526 690,39
Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов, руб.	33 199 115,95
Восстановительная стоимость долгоживущих элементов в неустраняемом физическом износе, руб.	68 029 049,58
Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	30 613 072,31
Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	22 567 129,50
Общий физический износ, руб.	86 379 317,76

Сводная таблица общего физического износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общий физический износ, руб.
1	Здание нежилое, расположенное по адресу: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5	86 379 317,76

Расчет функционального устаревания.

Функциональное устаревание вызывается:

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



В данном случае признаки функционального износа выявлены не были.

Расчет произведен на основании фактически сложившихся данных, обобщенных в «Показателях сметной стоимости СМР на единицы объемов объекта и видов работ»⁵.

III. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (РС).

Таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках затратного подхода

Наименование объекта оценки	ЗС (руб.)	Общий физический износ, руб.	Функциональное устаревание, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Здание нежилое	146 122 869,47	86 379 317,76	0,00	59 743 551,71

Рыночная стоимость 1 м² здания общежития

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Общая площадь, м ²	Рыночная стоимость 1 м ² , руб.
Здание нежилое	59 743 551,71	1 973,90	30 266,76

Итоговая таблица рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение поз. 32 второго этажа	12,00	363 201,12

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 оценках 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.

⁵ «Таблицы показателей по объектам проектирования 1980-1983 г. Сметные цены, вводимые с 01.01.84 г., дополнение к книге № 21», Камчатское отделение Гипрорыбпром, Объект № 1561-84, 1984 г.



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

Таблица результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
Нежилое помещение поз. 32 второго этажа	363 201,12	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 20.05.15 г.) в согласовании результатов оценки нет необходимости.

В соответствии с Задаaniem на оценку и руководствуясь п. V ст. 26 ФСО-1 (утв. Минэкономразвития Приказом № 297 от 20.05.15 г.) и ст. 30 ФСО-7 (утв. Минэкономразвития Приказом № 611 от 25.09.14 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 объекта оценки – нежилое помещение поз. 32 второго этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 12,00 м², адрес объекта: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5, с учетом допущений и ограничивающих условий по состоянию на 23 марта 2020 г., составит с учетом округления (без учета НДС):

363 200,00

(триста шестьдесят три тысячи двести) руб.

Оценщик

Биленко И. В.



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

1. Гражданский Кодекс РФ, части 1 и 2, НОРМА - ИНФРА М, Москва, 1999 г.;
2. Земельный кодекс РФ (от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ);
3. А. Д. Власова «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 1(40), 2005 г.
4. Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2013 г.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Министерство имущественных отношений Российской Федерации. Распоряжение от 06 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
6. В. М. Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Дело, Москва, 1998 г.;
7. Камчатский Статистический Ежегодник, Госкомстат России, Камчатстат, 2013 г.;
8. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995 г.;
9. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. Пер. с англ. М., 1994 г.;
10. Ш. Пратт. Оценка бизнеса. Второе изд. Пер. с англ.;
11. В. Мягков, Е. Платонова. Экономика недвижимости. Толковый словарь. С.-Петербург, 1993 г.;
12. В. Мягков, Е. Платонова. Толковый словарь терминов из области экономики недвижимости. В кн.: Рынки недвижимости и развитие городов: российская реформа и международная практика. С.-Петербург, 1994 г.;
13. А. Черняк. Оценка городской недвижимости. М., 1996 г.;
14. С. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб., изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.;
15. С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. – СПб., изд-во «Питер», 2001 г.;
16. В.Т. Александров «Ценообразование в строительстве», Питер, С.-П., М., Харьков, Минск, 2001 г.;
17. Л.М. Чистов «Экономика строительства», Питер, С.-П., М., Харьков, Минск, 2002 г.
18. В.С. Аханов «Справочник строителя», Феникс, Ростов-на-Дону, 2000 г.;
19. Ю. Ф. Думашев, С. Д. Химуниев Справочник по капитальному ремонту жилых и общественных зданий, М., Стройиздат, 1975 г.;
20. В.И. Травин Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий, Феникс, Ростов-на-Дону, 2002 г.;
21. Н.Е. Симионова Методы оценки и технической экспертизы недвижимости, Москва-Ростов-на-Дону, Издательский центр МарТ», 2006 г.;
22. Л. К. Русанов, Ю. В. Школьников Практика оценки недвижимости, М., 1997 г.;
23. Л. Н. Тэпман Оценка недвижимости, М., Юнити, 2004 г.;
24. Курс лекций Основы оценки недвижимости, М., Академия РОО, 1994 г.;
25. Н. В. Мирзоян оценка стоимости недвижимости, М., МФПА, 2005 г.;
26. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Министерство имущественных отношений Российской Федерации. Распоряжение от 06 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».



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



П Р И Л О Ж Е Н И Я