

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 08/21

Дата проведения оценки (дата оценки) – 10 декабря 2021 года

Дата определения стоимости – 10 декабря 2021 года

Дата составления отчета – 13 декабря 2021 года

СОДЕРЖАНИЕ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	7
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.	9
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
7. ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	14
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	15
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
10.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	16
10.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	20
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
12.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	21
12.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ РЕГИОНА НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	26
12.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	33
12.6. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННОЙ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ	42
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	44
13.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	44
13.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	45
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ	54
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИ..	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, СОДЕРЖАЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	62

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ЩЕРБАКОВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

г. Петропавловск-Камчатский, ул. Академика Курчатова, д. 21, кв. 60, тел/факс 26-33-30

13 декабря 2021 года

Конкурсному управляющему
МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС"
Г-ну Петровскому М.В.

Уважаемый Максим Викторович!

На основании договора № 08/21 на проведение оценки, оказание услуги по оценке имущества от 26 ноября 2021 года была произведена оценка объекта:

- Нежилое помещение поз. № 131 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 18,3 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 131. кадастровый номер: 41:02:0010106:9952.

- Нежилые помещения поз. № 61-70 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 37,9 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70. кадастровый номер: 41:02:0010106:9951. (далее – Объект оценки).

Цель оценки: Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Вид определяемой стоимости объекта оценки: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результатов оценки: Определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для формирования предложения конкурсного управляющего о продаже имущества должника.

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции, федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, в действующей на дату составления отчета редакции, утвержденных соответствующими приказами Минэкономразвития России, Свод стандартов и правил СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2020 // <http://srroo.ru/information/>, раздел "Стандарты и правила оценочной деятельности.

Результаты оценки, проведенные расчеты и анализ для объектов оценки приведены в отчете 06/21, следующем ниже, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Дата оценки (дата проведения оценки) – **по состоянию на 10 декабря 2021 г.**

Дата определения стоимости – **по состоянию на 10 декабря 2021 г.**

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что **итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет на дату оценки:**

1 130 000 (Один миллион сто тридцать тысяч) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование, адрес, площадь,	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение поз. № 131 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 18,3 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 131. кадастровый номер: 41:02:0010106:9952.	370 000
2	Нежилые помещения поз. № 61-70 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 37,9 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70. кадастровый номер: 41:02:0010106:9951.	760 000

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке объекта оценки, а лишь предваряет его.

Напоминаем также, что предполагаемое использование результатов оценки: Реализация объекта оценки на торгах в процессе конкурсного производства в отношении Заказчика.

Отчет не может быть использован для других целей.

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

Оценщик

А.Н. Щербаков

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки:
- Нежилое помещение поз. № 131 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 18,3 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 131. кадастровый номер: 41:02:0010106:9952. - Нежилые помещения поз. № 61-70 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 37,9 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70. кадастровый номер: 41:02:0010106:9951.
2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
<i>Имущественные права:</i> объект оценки принадлежит на праве хозяйственного ведения МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" <i>Оцениваемые права:</i> право собственности <i>Ограничений (обременений) прав:</i> не зарегистрировано
3. Цель оценки
Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
4. Предполагаемое использование результатов оценки
Определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для формирования предложения конкурсного управляющего о продаже имущества должника.
5. Вид стоимости
Рыночная стоимость
6. Дата оценки
10 декабря 2021 г.
7. Допущения, на которых должна основываться оценка
7.1. Суждение о техническом состоянии объекта оценки будет формироваться Оценщиком результатов его личного осмотра, а также на основе письменной и устной информации Заказчика. 7.2. При проведении оценки Оценщик будет исходить из достоверности, предоставленной Заказчиком, как в письменной, так и в устной форме, информации относительно Объекта оценки, если она не противоречит профессиональным знаниям и опыту Оценщика. 7.3. Специальная проверка подлинности предоставленных документов в процессе оценки не проводится. 7.4. В связи с отсутствием доступа в оцениваемые помещения, оценка производится при допущении, что состояние отделки объекта оценки -требуется капитального ремонта, на основании Акта технического состояния № 1А от 10.12.2021 г., предоставленного Заказчиком. 7.5. При проведении оценки Оценщик будет исходить из допущения об отсутствии скрытых дефектов технического состояния объекта оценки, влияющих на его стоимость. 7.6. Передаваемый Заказчику отчет, так же, как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в соответствии с указаниями, зафиксированными в настоящем Задании на оценку иное использование результатов оценки, не допускается, и Оценщик не несет никакой ответственности за последствия такого использования. 7.7. Оценка проводится при допущении, что на объект оценки отсутствуют любые обременения. 7.8. Прочие допущения, не противоречащие Законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности и не противоречащие настоящему заданию на оценку – остаются на усмотрение Оценщика и будут приведены в соответствующем разделе отчета об оценке.
8. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

8.1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (согласно п. 8 ФСО №7):
Указан в разделе 1 Задания на оценку
8.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (согласно п. 8 ФСО №7)
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на помещения 61-70 от 30.10.2020 г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на помещение № 131 от 30.10.2020 г. - Акт технического состояния № 1А от 10.12.2021 г.
8.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (согласно п. 8 ФСО №7).
<i>Имущественные права:</i> объект оценки принадлежит на праве хозяйственного ведения МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" <i>Оцениваемые права:</i> право собственности <i>Ограничений (обременений) прав:</i> не зарегистрировано
8.4. Вид представления итоговой величины стоимости (согласно п.14 ФСО №3, п.30 ФСО №7)
В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, без учета НДС. Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, не будет приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.11 ФЗ-135 в отчете должны быть указаны стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утв. Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
5. Свод стандартов и правил СПОД РОО 2020 // <http://srroo.ru/information/>, раздел "Стандарты и правила оценочной деятельности.

2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень источников получения ценовой информации

1. « AVITO.ru» (<http://www.avito.ru/>)
2. Domofond.ru: Недвижимость на продажу (<http://www.domofond.ru/>)
3. База Мультилистинг су <https://multilisting.su>
4. <https://rosreestr.ru>

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на помещения 61-70 от 30.10.2020 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на помещение № 131 от 30.10.2020 г.
- Акт технического состояния № 1А от 10.12.2021 г.

Перечень справочной и методической литературы

1. Оценка стоимости имущества: Учебное пособие/ О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и д.р.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.
2. «Оценка доходной недвижимости»: учебно-методическое пособие. С.Грибовский. – Санкт-Петербург, 2000 г.;
3. «Оценка недвижимости» под ред. заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г.Грязновой, доктора экономических наук М.А. Федотовой;
4. Экономический анализ и оценка недвижимости. Озеров Е.С. СПб.: Изд-во «МКС», 2007;
5. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2021г.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

В дополнение к допущениям, на которых должна основываться оценка, изложенным в разделе «Задание на оценку», оценщик при проведении оценки использовал также следующие допущения:

1. Вся информация, получаемая от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством, однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.
3. Данные, используемые Оценщиком при подготовке отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
4. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.
5. В связи с отсутствием доступа в оцениваемые помещения, оценка производится при допущении, что состояние отделки объекта оценки - требуется капитального ремонта, на основании Акта технического состояния № 1А от 10.12.2021 г., предоставленного Заказчиком.
6. Значения, полученные в результате оценки, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события не рассматривались в данном отчете.
7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
8. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что сделка с ним осуществится по стоимости, указанной в Отчете.
11. Передаваемый Заказчику Отчет, так же, как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку.
12. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
13. Стоимость, полученная на дату оценки, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени, в связи со вспышкой нового коронавируса (COVID -19), объявленной "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 год, Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.

Организационно-правовая форма	Муниципальное унитарное предприятие
Полное наименование	Муниципальное унитарное предприятие "РЕМЖИЛСЕРВИС" Вилючинского городского округа
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.
Реквизиты Заказчика	ИНН 4102001321, КПП 410201001
Местонахождение	684090, Камчатский край, город Вилючинск, улица Победы, 5

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество	Щербаков Андрей Николаевич
Квалификация	Оценщик 1 категории
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. +7 (495) 662 7425. http://www.sroroo.ru/) Оценщик зарегистрирован в реестре СРО «РОО» за регистрационным номером 005790, дата вступления 06.06.2009 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 606701, 26.09.2003 г Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. номер 0128 от 15.04.2016 г., выдан НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019597-1 от 20.05.2021 г., выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 20.05.2021 г. №200
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-505-019976/21 от 09.03.2021 г., действующий с 17.03.2021 г. по 16.03.2022 г. со страховой ответственностью 100 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 года
Номер контактного телефона	(41-52) 26-33-30
Адрес электронной почты	kcno@bk.ru
Почтовый адрес и место нахождения оценщика	683003, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Пограничная, 2/2, тел./факс (41-52) 26-33-30
Сведения о независимости оценщика (в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.)	Оценщик, выполнивший настоящую работу, не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора на про-

ведение оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались сторонние организации и специалисты.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 08/21 на проведение оценки, оказание услуги по оценке имущества от 30 ноября 2021г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

- Нежилое помещение поз. № 131 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 18,3 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 9, помещение 131. кадастровый номер: 41:02:0010106:9952.

- Нежилые помещения поз. № 61-70 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 37,9 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70. кадастровый номер: 41:02:0010106:9951.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов, руб. без НДС		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое помещение поз. № 131 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 18,3 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 9, помещение 131. кадастровый номер: 41:02:0010106:9952.	Не применялся	367 437	Не применялся
2	Нежилые помещения поз. № 61-70 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 37,9 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70. кадастровый номер: 41:02:0010106:9951.	Не применялся	760 975	Не применялся

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что **итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки** составляет на дату оценки:

1 130 000 (Один миллион сто тридцать тысяч) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование, адрес, площадь,	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение поз. № 131 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 18,3 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 9, помещение 131. кадастровый номер: 41:02:0010106:9952.	370 000
2	Нежилые помещения поз. № 61-70 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 37,9 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70. кадастровый номер: 41:02:0010106:9951.	760 000

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

По итогам проведения оценки составлен отчет об оценке № 08/21

Дата составления отчета – 13 декабря 2021 года

Дата оценки – 10 декабря 2021 года

Отчет достоверен лишь в полном объеме, со всеми указанными в нём приложениями. Использование отдельных частей отчета, вырванных из общего контекста, может ввести в заблуждение пользователей оценки.

Отчет достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки, которое было сообщено оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку и которое зафиксировано в Задании

на оценку. Использование отчета по другому назначению может привести пользователей оценки к неверным выводам.

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующего:

- итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (**13 декабря 2021 г.**), за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: неопределенность на рынке, возникшая в следствие вспышки пандемии COVID-19, а также мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

7. ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (см.), который составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В отчете, в соответствии с требованиями ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в обязательном порядке должны быть указаны **цели и задачи проведения оценки** объекта оценки.

Целью оценки в соответствии с действующим оценочным законодательством (см. ст. 3 ФСО №2) является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку. В соответствии с этой целью можно сформулировать и задачи оценки, которые в данном контексте следует понимать как алгоритм, выполнение которого приводит к достижению конечной цели.

При проведении оценки Оценщик должен последовательно решить следующие задачи:

1. Заключить с Заказчиком договор на оказание услуг по оценке, включающего задание на оценку
2. Получить от Заказчика необходимые документы для проведения оценки.
3. Установить количественные и качественные характеристики объекта, осуществить сбор прочей информации об Объекте оценки.
4. Провести анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки
5. Выбрать метод (методы) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке.
6. Осуществить необходимые расчеты.
7. Согласовать полученные результаты, вывести итоговую величину стоимости Объекта оценки.
8. Составить и передать Заказчику Отчет об оценке

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:¹

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщиком и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года; Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256; Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255; Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утв. Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Уровень квалификации и образования Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт работы, по оценке аналогичных объектов.

А.Н. Щербаков /

ФИО оценщика

Подпись

¹ В соответствии с «СРО РОО»

9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Под **рыночной стоимостью**² объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Общие понятия и определения, обязательные к применению (ФСО-1, гл. II, пп. 3-10)

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

² ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

В ходе проведения оценки Объекта оценки Оценщиком был осуществлен сбор и обработка:

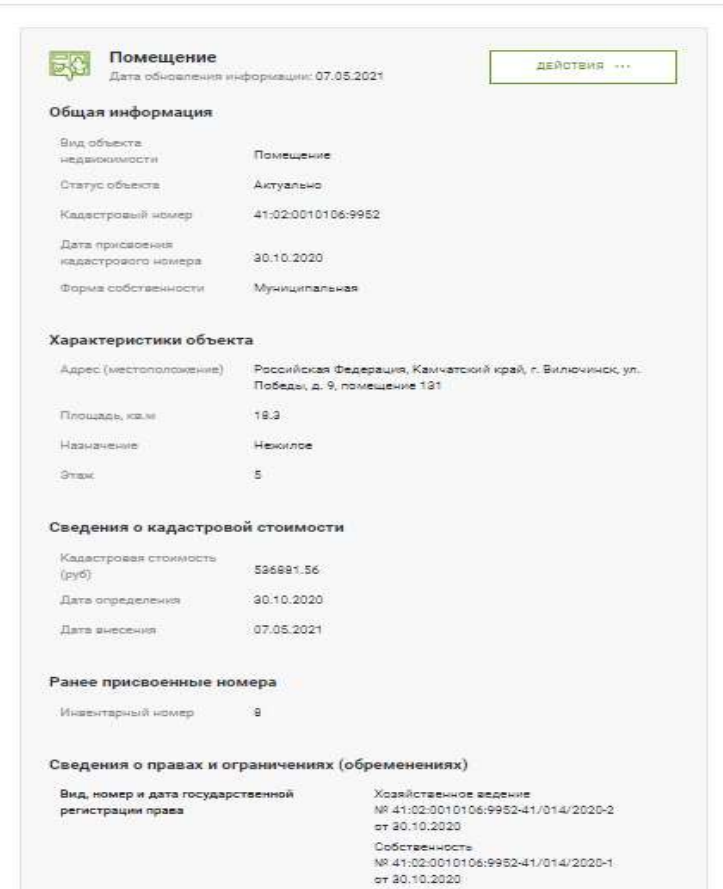
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

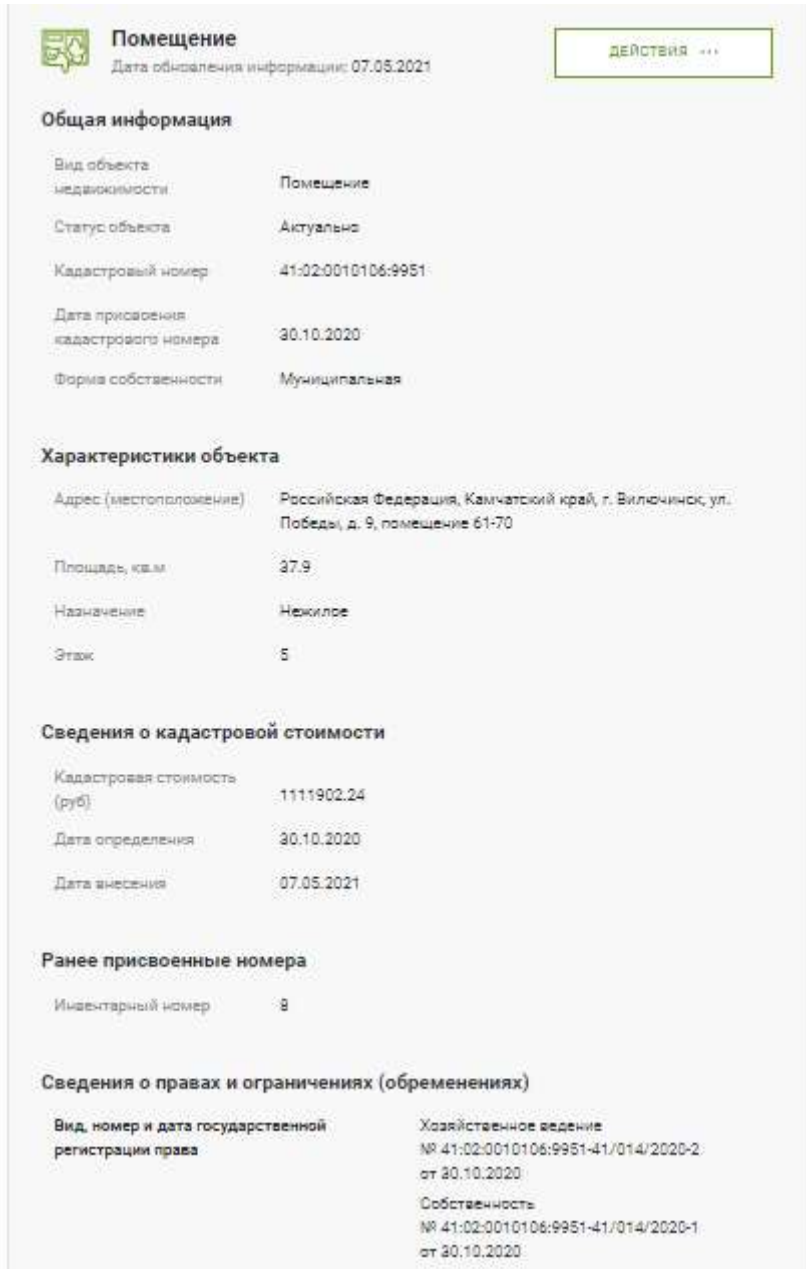
Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки Объекта оценки, приведен в разделе 2.2 отчета.

Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов, содержащих недостоверные сведения.

10.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Описание прав на объект оценки

Нежилое помещение поз. № 131 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 18,3 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 131. кадастровый номер: 41:02:0010106:9952.	
Вид права (основание: Выписка из ЕГРН)	Хозяйственное ведение
Правообладатель (основание: Выписка из ЕГРН)	МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" Вилучинского городского округа (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.)
Наличие обременений (основание: Выписка из ЕГРН, данные портала https://rosreestr.ru/wps/portal)	Ограничений, обременения: не зарегистрировано 
Нежилые помещения поз. № 61-70 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 37,9 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70. кадастровый номер: 41:02:0010106:9951.	
Вид права (основание: Выписка из ЕГРН)	Хозяйственное ведение

Правообладатель (основание: Выписка из ЕГРН)	МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" Вилучинского городского округа (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.)																												
Наличие обременений (основание: Выписка из ЕГРН, данные портала https://rosreestr.ru/wps/portal)	Ограничений, обременения: не зарегистрировано  Помещение Дата обновления информации: 07.05.2021 Общая информация <table border="1"> <tr><td>Вид объекта недвижимости</td><td>Помещение</td></tr> <tr><td>Статус объекта</td><td>Актуально</td></tr> <tr><td>Кадастровый номер</td><td>41:02:0010106:9951</td></tr> <tr><td>Дата присвоения кадастрового номера</td><td>30.10.2020</td></tr> <tr><td>Форма собственности</td><td>Муниципальная</td></tr> </table> Характеристики объекта <table border="1"> <tr><td>Адрес (местоположение)</td><td>Российская Федерация, Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70</td></tr> <tr><td>Площадь, кв.м</td><td>37.9</td></tr> <tr><td>Назначение</td><td>Нежилое</td></tr> <tr><td>Этаж</td><td>5</td></tr> </table> Сведения о кадастровой стоимости <table border="1"> <tr><td>Кадастровая стоимость (руб)</td><td>1111902.24</td></tr> <tr><td>Дата определения</td><td>30.10.2020</td></tr> <tr><td>Дата внесения</td><td>07.05.2021</td></tr> </table> Ранее присвоенные номера <table border="1"> <tr><td>Инвентарный номер</td><td>8</td></tr> </table> Сведения о правах и ограничениях (обременениях) <table border="1"> <tr> <td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td> <td> Хозяйственное ведение № 41:02:0010106:9951-41/014/2020-2 от 30.10.2020 Собственность № 41:02:0010106:9951-41/014/2020-1 от 30.10.2020 </td> </tr> </table>	Вид объекта недвижимости	Помещение	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	41:02:0010106:9951	Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2020	Форма собственности	Муниципальная	Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70	Площадь, кв.м	37.9	Назначение	Нежилое	Этаж	5	Кадастровая стоимость (руб)	1111902.24	Дата определения	30.10.2020	Дата внесения	07.05.2021	Инвентарный номер	8	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Хозяйственное ведение № 41:02:0010106:9951-41/014/2020-2 от 30.10.2020 Собственность № 41:02:0010106:9951-41/014/2020-1 от 30.10.2020
Вид объекта недвижимости	Помещение																												
Статус объекта	Актуально																												
Кадастровый номер	41:02:0010106:9951																												
Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2020																												
Форма собственности	Муниципальная																												
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70																												
Площадь, кв.м	37.9																												
Назначение	Нежилое																												
Этаж	5																												
Кадастровая стоимость (руб)	1111902.24																												
Дата определения	30.10.2020																												
Дата внесения	07.05.2021																												
Инвентарный номер	8																												
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Хозяйственное ведение № 41:02:0010106:9951-41/014/2020-2 от 30.10.2020 Собственность № 41:02:0010106:9951-41/014/2020-1 от 30.10.2020																												

Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 2 Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Объект оценки расположен в закрытом административно-территориальном образовании (ЗАТО) Вилучинск, в Приморском районе. Транспортная доступность удовлетворительная – общественный транспорт, личный автотранспорт. Действует пропускная система въезда. Объект оценки расположен в 20 м от внутренней автодороги по ул. Победы.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное.

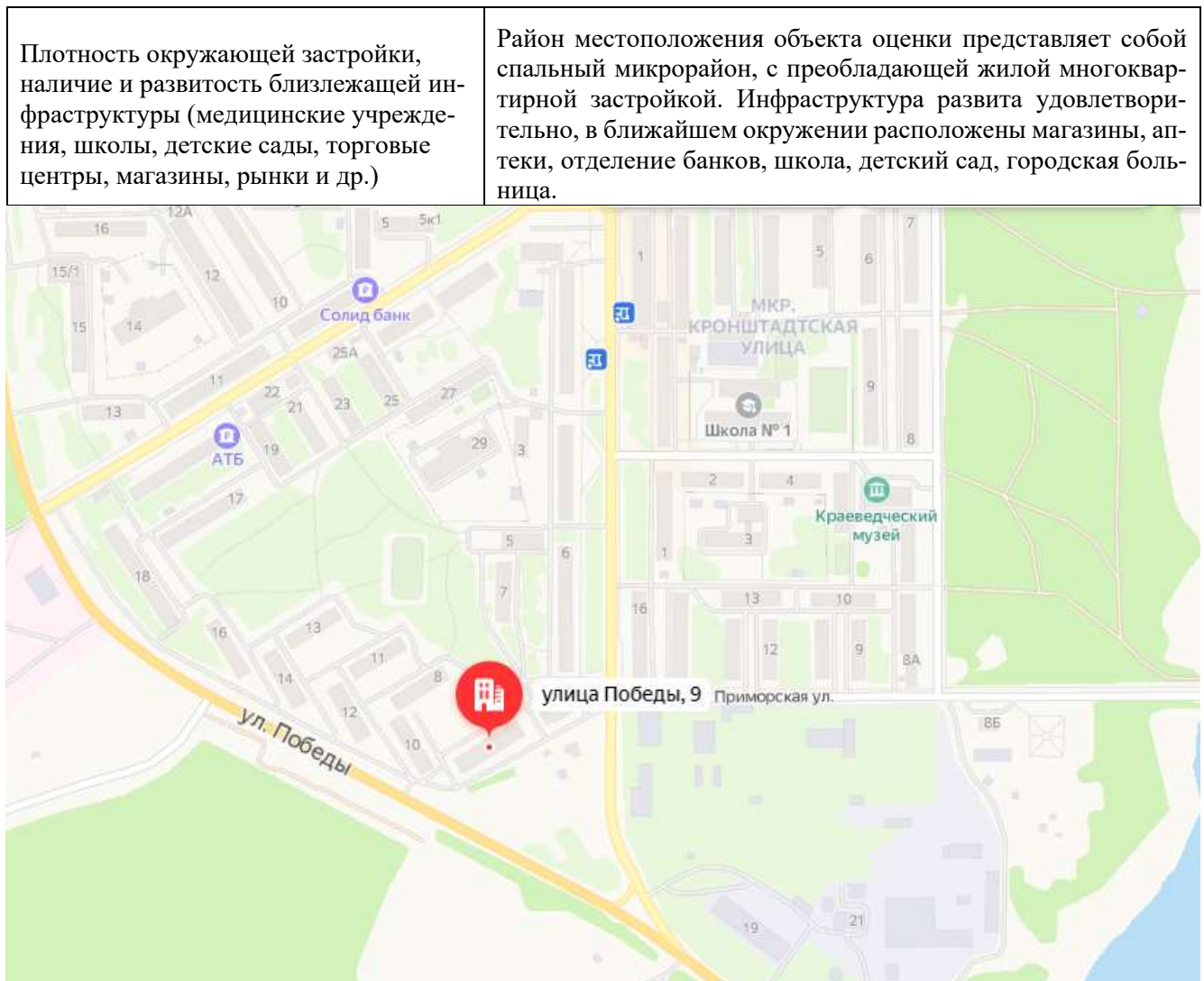


Рисунок 1. Местоположения района объекта оценки на карте Камчатского края
(<https://yandex.ru/maps/>)

Описание объекта оценки

Таблица 3. Общая характеристика помещения 61-70.

Объект оценки (основание: Выписка из ЕГРН)	Нежилые помещения поз. № 61-70 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 37,9 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70.
Кадастровый номер (основание: Выписка из ЕГРН)	41:02:0010106:9951
Площадь, кв.м. (основание: Выписка из ЕГРН)	37,9
Кадастровая стоимость, руб. (основание: Выписка из ЕГРН)	46 917,7
Этаж расположения (основание: Выписка из ЕГРН)	5
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Состояние отделки (Акт технического состояния № 1А от 10.12.2021 г.)	Удовлетворительное

Таблица 4. Общая характеристика помещения 131.

Объект оценки (основание: Выписка из ЕГРН)	Нежилое помещение поз. № 131 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 18,3 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 131.
Кадастровый номер (основание: Выписка из ЕГРН)	41:02:0010106:9952
Площадь, кв.м. (основание: Выписка из ЕГРН)	18,3
Кадастровая стоимость, руб. (основание: Выписка из ЕГРН)	22 653,94
Этаж расположения (основание: Выписка из ЕГРН)	5
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Состояние отделки (Акт технического состояния)	Требуется капитальный ремонт

Ниже представлены фотографии внешнего вида здания, в котором расположены объекты оценки



Фото 1, 2. Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Согласно ст.11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., в отчете об оценке в обязательном порядке приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете. Данные сведения отражены по тексту данного отчета и не нуждаются в дополнительной систематизации или описании.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" посвящает целый раздел для определения наиболее эффективного использования, в зависимости от объекта оценки.

Согласно пункту 13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно пункту 14 ФСО №7, наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Согласно пункту 15 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Согласно пункту 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Согласно пункту 18 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Согласно пункту 19 ФСО №7, наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Согласно пункту 20 ФСО №7, рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства оценивается, исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

По мнению Оценщика, для работоспособного объекта оценки, по принципу НЭИ, в соответствии с объемно-планировочными решениями является использование в качестве офисных помещений свободного назначения.

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

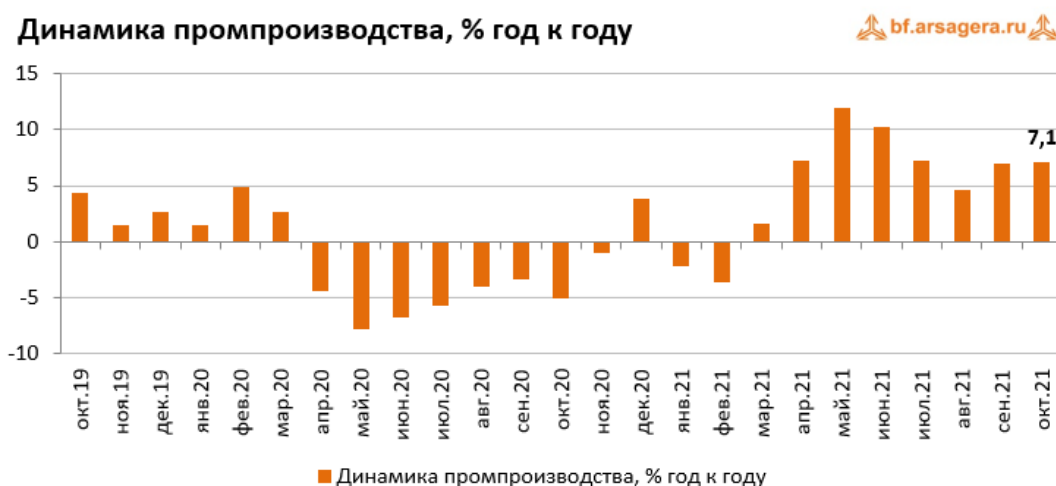
12.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, публиковавшуюся в ноябре 2021 года.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в октябре ускорился до 4,9% (здесь и далее: г/г) после увеличения на 3,7% в сентябре (по уточненной оценке). По итогам десяти месяцев ведомство оценило рост ВВП в 4,6% к соответствующему периоду 2020 года.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в октябре 2021 года рост промышленного производства ускорился до 7,1% после роста на 6,9% по уточненным данным месяцем ранее (здесь и далее: г/г). При этом по комментарию Росстата, рост промышленного производства в сравнении с «доковидным» октябрем 2019 года составил 1,8%. По итогам 10 месяцев 2021 года промышленное производство выросло на 5% к соответствующему периоду предыдущего года.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» ускорила темпы роста в октябре с 9% до 10,9%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска, напротив, замедлился до 4,5% после увеличения на 5,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска также замедлился до 8% после 9,6% в сентябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 6,3% после увеличения на 11,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'21	+12,0	+3,7	+6,8	+17,9
Август'21	+6,6	+2,9	+6,8	+12,4
Сентябрь'21	+9,0	+5,1	+9,6	+11,7
Октябрь'21	+10,9	+4,5	+8,0	+6,3
Январь-октябрь'21	+3,7	+5,2	+7,8	+17,6

Таким образом, в октябре 2021 года увеличение объемов по сравнению с октябрем 2020 года зафиксировано во всех четырех сегментах, учитываемых при расчете индекса промышленного производства. При этом в октябре все сегменты за исключением «Добычи полезных ископаемых» замедлили темпы роста по сравнению с октябрем 2021 года. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru	Январь-октябрь 2021	Октябрь 2021 / Октябрь 2020	Январь-октябрь 2021 / Январь-октябрь 2020
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	354	+8,6%	+8,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	434	+8,9%	+1,0%
Природный газ, млрд м3	547	+4,8%	+12,7%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+0,3%	+0,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,9	-0,5%	-2,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,6	-6,2%	-1,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	146	+2,7%	+16,8%
Спецодежда, млрд руб.	17,8	-0,8%	-20,4%
Кирпич керамический, млрд кирп.	4,3	+2,6%	-2,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	20,3	+6,3%	+8,6%
Цемент, млн тонн	51,3	+9,3%	+5,2%
Бетон товарный, млн м3	33,5	+18,0%	+14,8%
Прокат готовый, млн тонн	54,8	+11,2%	+7,4%
Трубы стальные, млн тонн	9,0	-1,2%	-0,5%
Автомобили легковые, млн штук	1,1	-29,5%	+13,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	148	+7,9%	+35,7%

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи **угля, природного газа и нефти**. При этом **добыча газа** сократила свои годовые темпы роста в октябре (4,8% против роста на 11,7% месяцем ранее). В то же время темпы роста **добычи угля и нефти** несколько ускорились (с 7,5% и 8,1% до 8,6% и 8,9% соответственно). В производстве мяса отметим околонулевую динамику выпуска (**мясо скота**: +0,3%, **мясо птицы**: -0,5%). **Производство рыбы и рыбных продуктов** продолжило снижение (-6,2%) после сокращения на 3,4% месяцем ранее. В легкой промышленности отметим замедление роста выпуска **трикотажных и вязаных изделий** (+2,7% после +8,1% месяцем ранее). При этом объемы производства **спецодежды** практически прекратили снижаться (-0,8% после сокращения на 14,6% месяцем ранее). Что касается производства **стройматериалов**, то в октябре они продолжили показывать умеренные темпы роста (в том числе и **керамические кирпичи**, однако по итогам десяти месяцев данная позиция показывает сокращение выпуска на 2,7%). По основным позициям **тяжелой промышленности** динамика выпуска в октябре оставалась разнонаправленной. Так, производство готового проката в октябре выросло на 11,2%, **стальных труб** – снизилось на 1,2%. В то же время выпуск **легковых автомобилей** упал на 29,5%, а **грузовых автомобилей** – вырос на 7,9%. По итогам января-октября 2021 года выпуск **легковых и грузовых автомобилей** по-прежнему демонстрирует двузначные темпы роста, однако рост выпуска легковых автомобилей замедлился до 13,1% после 20,5% по итогам девяти месяцев, а темпы роста производства грузовых автотранспортных средств остались в интервале 30-40%.

Традиционные данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам девяти месяцев 2021 года Росстат опубликовал с некоторой задержкой – 1 декабря. Этот показатель составил 19,56 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 6,984 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,8 раза.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Июль'21	+12,0	+3,7	+6,8	+17,9
Август'21	+6,6	+2,9	+6,8	+12,4
Сентябрь'21	+9,0	+5,1	+9,6	+11,7
Октябрь'21	+10,9	+4,5	+8,0	+6,3
Январь-октябрь'21	+3,7	+5,2	+7,8	+17,6

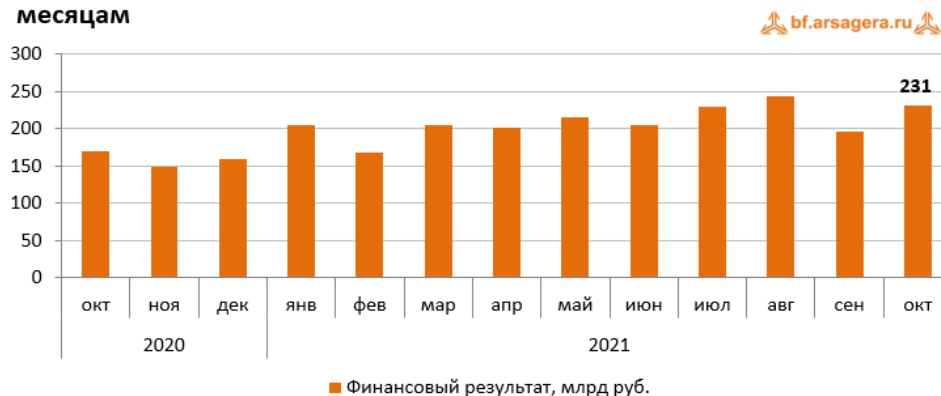
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-сентябре 2021 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2021 г. / Январь-сентябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+515,8	+44,0%
Добыча полезных ископаемых	+4 810,8	> в 2,3 раза
Обрабатывающие производства	+6 225,4	> в 2,9 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+695,3	> в 2,9 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+652,0	+31,2%
Водоснабжение	+61,8	+62,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3 610,0	> в 5 раз
Строительство	+137,2	+37,8%
Транспортировка и хранение	+812,7	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+59,8	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-7,0	-
Информация и связь	+426,9	+21,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+34,3	-

По итогам девяти месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 7 млрд руб.). Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 5 раз), «Обрабатывающие производства» и «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (оба сегмента выросли в 2,9 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,3 раза), а также «Транспортировка и хранение» (> в 2,1 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в октябре составила 231 млрд руб. после 196 млрд руб. месяцем ранее. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 109,2 млрд руб. Для сравнения, в октябре 2020 года прибыль сектора составила 170 млрд руб. По итогам десяти месяцев 2021 года прибыль российских банков составила 2,1 трлн руб. по сравнению с 1,3 трлн руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 0,9% до 115,6 трлн руб. Темпы роста корпоративного кредитования в октябре (+1,6%) остались существенно выше среднемесячного уровня с начала года (+1,0%). При этом рост, как и месяцем ранее, произошёл по широкому спектру отраслей. Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос на 451 млрд руб. (+1,1%) и составил 41,9 трлн руб. В свою очередь, **кредитный портфель физических лиц** увеличился на 390 млрд руб. (+1,6%) до 24,5 трлн руб. По состоянию на 1 ноября 2021 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 66,4 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в ноябре недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,5%. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 1,11%. По итогам 11 месяцев 2021 года рост цен составил

7,51%. В годовом выражении по состоянию на 1 декабря рост цен ускорился, составив 8,4% после 8,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



Месяц	2020	2021
Август	0,00%	0,17%
Сентябрь	-0,07%	0,60%
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%

Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменения потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в текущем году динамика курса доллара (который в начале 2021 года составлял 74,5 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. Однако в ноябре 2021 года на фоне эскалации геополитической напряженности курс доллара вырос к концу месяца до 75 руб. после 70,5 руб. на конец октября. При этом среднее значение курса доллара в ноябре составило 72,7 руб. после 71,5 руб. месяцем ранее.

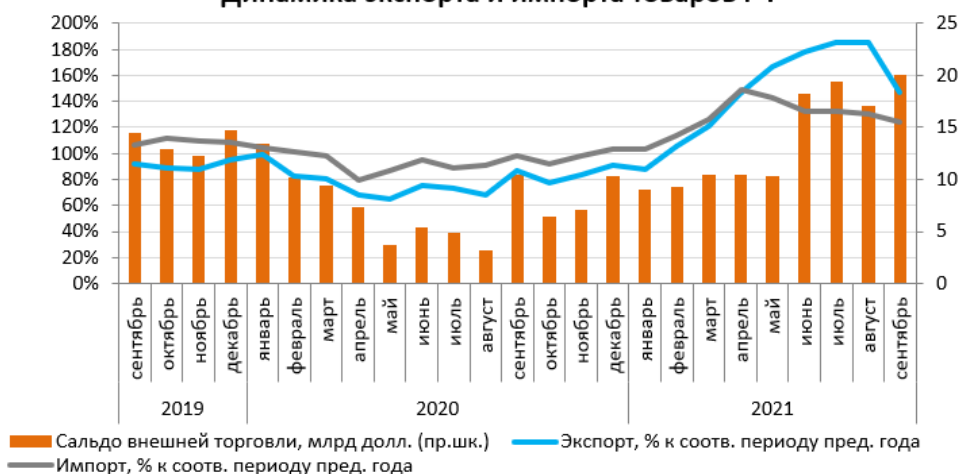
Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август'21	73,1	73,6	73,6
Сентябрь'21	73,6	72,8	72,9
Октябрь'21	72,8	70,5	71,5
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7

Теоретически, фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой, сколько состоянием внешней торговли. Так, в отчетном периоде Банк России опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам 9 месяцев 2021 года. По данным ЦБ, товарный экспорт составил \$342,8 млрд (+43,7% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил \$218,6 млрд, показав рост на 28,2%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$124,2 млрд (+84,6%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сопоставимой, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта — замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$17-20 млрд в период с июня по сентябрь 2021 года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2021 г.

bf.arsagera.ru		
Показатель	Млрд долл. США	Январь-сентябрь 2021 / Январь-сентябрь 2020, %
Экспорт, в т. ч.	342,8	+43,7
Топливо-энергетические товары	182,4	+44,9
Металлы и изделия из них, в т. ч.	40,8	+66,2
черные металлы	24,6	+72,4
цветные металлы	15,4	+62,3
Машины, оборудование и транспортные средства	21,5	+30,9
Продукция химической промышленности, в т. ч.	25,8	+47,2
калийные удобрения	2,1	+62,6
азотные удобрения	2,8	+48,6
Продовольственные товары и с/х сырье	24,5	+22,8
Импорт, в т. ч.	218,6	+28,2
Машины, оборудование, транспортные средства	104,8	+36,4
Продовольственные товары и с/х сырье	24,3	+14,1
Продукция химической промышленности	38,3	+26,8

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Наиболее сильный рост экспорта по итогам девяти месяцев показали **металлы и изделия из них** (+66,2%), при этом экспорт **черных металлов** вырос на 72,4%. За ними следует **продукция химической промышленности**, экспорт которой показал рост на 47,2%. При этом самая значительная по объему статья экспорта – **топливно-энергетические товары** – показала рост на 44,9%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз **машин, оборудования и транспортных средств** (+36,4%), а также **продукции химической промышленности** (+26,8%). В то же время импорт **продовольственных товаров и с/х сырья** увеличился на 14,1%.

bf.arsagera.ru			
Показатель	Январь-октябрь 2020	Январь-октябрь 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	30,0	94,4	> в 3,1 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, \$ млрд	42,7	65,7	+53,9%
	1.11.20	1.11.21	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	582,8	624,2	+7,1%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо **счета текущих операций** платежного баланса России за январь-октябрь выросло в 3,1 раза до \$94,4 млрд. к соответствующему периоду предыдущего года. Определяющим фактором был рост профицита торгового баланса за счет опережающего наращивания экспорта товаров в условиях благоприятной ценовой конъюнктуры. Что касается **оттока капитала**, то он вырос на 53,9% и составил \$65,7 млрд. Ключевую роль в его росте сыграло размещение активов небанковских секторов за рубежом.

По состоянию на 1 ноября 2021 года объем международных резервов страны составил \$624,2 млрд (+7,1% за год), достигнув нового рекорда за всю историю наблюдений. При этом по итогам октября объем резервов увеличился на 1,6% (+\$10,1 млрд) прежде всего в результате операций по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, а также увеличения рыночных цен на золото.

Выводы:

- Рост ВВП в октябре 2021 года составил 4,9% г/г, а за январь-октябрь 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,6%;
- Промпроизводство в октябре 2021 года в годовом выражении выросло на 7,1%, при этом по итогам января-октября промышленное производство увеличилось на 5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-сентябре 2021 года вырос в 2,8 раза до 19,6 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5,3 п.п. до 27,3%;
- Прибыль банковского сектора в октябре составила 231 млрд руб. после 196 млрд руб. в сентябре. По итогам десяти месяцев 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,1 трлн руб. по сравнению с 1,3 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;

- Рост потребительских цен в ноябре 2021 года составил 1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря 2021 года инфляция ускорилась до 8,4% с 8,1% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2021 года составило 72,7 руб. после 71,5 руб. в октябре. При этом на фоне роста геополитической напряженности к концу месяца курс доллара вырос до 75 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам десяти месяцев 2021 года выросло в 3,1 раза до \$94,4 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 53,9% и составил \$65,7 млрд.

12.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ РЕГИОНА НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ОСОБЕННОСТИ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

Объект находится в Камчатском крае, отличающемся 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 объекта.

Камчатский край образован 1 июля 2007 года в результате объединения Камчатской области и Корякского автономного округа.

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.



Размеры. Протяженность Камчатки с северо-востока на юго-запад около 1200 км, максимальная ширина - 450 км. Площадь территории - 472300 км², из нее лишь 160000 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 1000-1100 м, над которым возвышается высшая точка региона - вулкан Ключевская сопка (4850 м) - один из высочайших действующих вулканов мира и крупнейший в Евразии.

Природно-ресурсный потенциал. Камчатка имеет уникальные рекреационные ресурсы для развития туризма. Мягкая снежная зима, заснеженные даже в летнее время склоны вулканов дают возможность для организации круглогодичного горнолыжного туризма, строительства горнолыжных курортов. Среди многих горнолыжных баз Камчатки пять имеют трассы, характеристики которых отвечают требованиям международных стандартов. Устойчивый снежный покров на трассах образуется в начале ноября и сохраняется до начала мая. С конца мая и до конца октября действуют горнолыжные базы на склонах Авачинского и Козельского вулканов. Привлекательны для гостей полуострова термальные источники и природные парки. Камчатская Долина Гейзеров признана в 2008 году одним из 7 чудес России.

Рыбная промышленность. Основу экономики территории составляет рыбная промышленность. В территориальной структуре российской экономики региональный рыбопромышленный комплекс добывает 20% водных биологических ресурсов и выпускает 16% товарной пищевой рыбной продукции страны.

Горнопромышленный комплекс. В Камчатском крае разведано 12 месторождений термальных и теплоэнергетических вод, выявлены и в различной степени изучены 10 месторождений и 22 перспективных участка и площади коренного золота. Имеются остаточные запасы россыпной платины, изучается рудопроявление коренной платины с прогнозными ресурсами 30 т. Камчатка - одна из крупнейших никеленосных провинций, по масштабам оруденения занимающая 3-4 место в мире в ряду месторождений руд этого класса. Прогнозные ресурсы суши Камчатского полуострова по углеводородному потенциалу оце-

нивается в 150 млн. тонн нефти и около 800 млрд. кубометров газа. Начало добычи нефти в опытно-промышленном режиме планируется на 2013 год. В стадии строительства находится газопровод до г. Петропавловска-Камчатского протяженностью 387 км. Край обеспечен всеми видами строительных материалов, за исключением сырья для производства цемента. Для производства строительных материалов на территории Камчатского края разведано более 50 месторождений.

Сельское хозяйство. В сельской местности края проживает 70,2 тыс. человек, или 20,3% от общей численности населения Камчатского края. Среднегодовая численность занятых в сельскохозяйственном производстве, без учета граждан, ведущих личное хозяйство, составляет 7,2 тыс. человек. Отрасли сельскохозяйственного производства формируют пять основных продовольственных рынков, среди которых рынки яиц, картофеля и овощей могут полностью обеспечить потребность Камчатского края продукцией собственного производства. Рынки молочной и мясной продукции, в силу технологических причин, обеспечены продукцией собственного производства на 34,2% и 11,4% соответственно. Объем рынка молочной продукции в Камчатском крае составляет около 47 тыс. тонн, из которых продукция местного производства составляет 34%. поголовье северных оленей составляет порядка 40 тысяч голов.

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 республиканского 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. Качество остальных дорог оставляет желать лучшего, многие из них с грунтовым покрытием. Автомобильный транспорт выполняет основную часть грузовых операций в Петропавловске, в Елизовском, Большерецком и Мильковском районах области. 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.

О текущей социально-экономической ситуации в Камчатском крае за январь- сентябрь 2021³

Макроэкономические показатели по Камчатскому краю

Показатели	2020 год отчет	Январь-сентябрь 2021 год	Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г. (в сопоставимых условиях)
Индекс промышленного производства, %	94,3	115,3	-
Объем отгруженных товаров собственного производства выполненных работ и услуг по чистым видам деятельности, млн руб.			
Добыча полезных ископаемых	30 559,5	23247,8	106,4
- угля	...*	...*	90,2

³ <http://www.kamgov.ru/minecon/monitoring/monitoring-socialno-ekonomiceskogo-razvitiya-kamchatskogo-kraa>

Показатели	2020 год отчет	Январь-сентябрь 2021 год	Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г. (в сопоставимых условиях)
- природного газа	...*	...*	98,2
- металлических руд	27 689,7	20 563,4	107,7
- прочих полезных ископаемых	683,0	369,1	93,3
Обрабатывающие производства	123 083,3	80 083,1	120,2
- производство пищевых продуктов	117 649,6	76 124,2	119,3
- производство напитков	1 152,0	712,1	98,4
- обработка древесины	17,0	12,9	68,5
- деятельность полиграфическая	197,7	144,9	99,4
- производство химических веществ	39,3	25,8	118,1
- производство резиновых и пластмассовых изделий	67,8	64,0	86,2
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов	57,2	99,8	71,6
- ремонт и монтаж машин и оборудования	1 191,5	2 468,4	201,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	22 288,4	14 915,6	99,9
Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации	2 952,1	1 863,1	86,1
Объем инвестиций в основной капитал – всего, млн руб.	59 890,3	19 914,6 ¹	111,5 ²
Ввод жилья, тыс. м ²	68,1	33,9	129,1
Валовая продукция сельского хозяйства, млн руб.	10 546,7	-	96,3 ²
Объем производства продукции животноводства (в сельскохозяйственных организациях):			
мясо, тыс. тонн (живой вес)	9,7	6,9	99,9
молоко, тыс. тонн	22,8	17,4	99,8
яйца, млн штук	...*	...*	87,4
Объем реализации платных услуг населению во всех каналах реализации – всего, млн руб.	29 148,9	23 849,9	110,5
из него: бытовые услуги	1 452,8	1 667,4	174,1
Оборот розничной торговли – всего, млн руб.	62 620,1	53 364,6	111,0
Оборот общественного питания, млн руб.	5 990,5	5 044,7	109,1
Среднемесячная номинальная заработная плата (с учетом малых предприятий), руб.	83 132,9	87 434,6 ³	105,9 ⁴
Задолженность по заработной плате (по учетному кругу предприятий), млн руб.	10,9	10,8	55,5
в том числе по видам деятельности:			
Добыча полезных ископаемых	-	-	-
Строительство	0,4	-	-
Транспорт	3,9	3,2	92,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	6,6	-	-
Растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг	-	1,2	273,5
Деятельность в области эксплуатации автомобильных дорог и автомагистралей	-	-	-
Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	-	1,1	-
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	-	5,3	330,8
Задолженность по заработной плате из-за недофинансирования бюджетов всех уровней, млн руб.	-	-	-
в том числе:			
из федерального бюджета	-	-	-

Показатели	2020 год отчет	Январь-сентябрь 2021 год	Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г. (в сопоставимых условиях)
из местных бюджетов	-	-	-
из бюджета субъекта РФ	-	-	-
Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств, млн руб.	10,9	10,8	55,5
Транспорт			
Грузооборот (данные по автомобильному транспорту), млн т/км	18,0	16,4	118,5
Пассажирооборот (данные по автомобильному транспорту), млн пасс. /км	221,9	204,3	128,3
Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) – всего, млн руб.	43 495,2	34 854,3 ³	140,0 ⁴
в том числе:			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	19 083,7	21 209,0 ³	102,0 ⁴
Добыча полезных ископаемых	5 290,2	5 879,3 ³	-
Обрабатывающие производства	11 526,9	1 278,2 ³	155,6 ⁴
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2 313,5	2 957,6 ³	202,6 ⁴
Водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	68,6	-42,3 ³	-
Строительство	91,2	1 050,8 ³	-
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	1 759,1	1 161,5 ³	114,5 ⁴
Транспортировка и хранение	2 021,3	1 317,9 ³	123,1 ⁴
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	-89,2	-	-
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	67,9	66,8 ³	46,5
Задолженность предприятий и организаций на конец периода, млн рублей			
дебиторская – всего	83 039,6	100 668,2 ³	131,4 ⁴
в том числе: просроченная	8 512,0	9 428,0 ³	90,9 ⁴
кредиторская – всего	73 113,41	96 192,8 ³	126,6 ⁴
в том числе: просроченная	2 398,3	2 176,6 ³	113,3 ⁴
Численность населения, тыс. чел.	311,7	311,6 ³	99,6 ⁴
Естественный прирост (убыль), чел.	-733	-918 ³	238,4 ⁴
Миграционный прирост (убыль), чел.	-117	900 ³	666,7 ⁴
Численность занятых в экономике, тыс. чел.	174,6	174,4 ³	99,6 ⁴
Общая численность безработных, тыс. чел.	6,9	6,6 ³	95,7 ⁴
в т. ч. официально зарегистрированных	3,4	2,0	52,3
Уровень безработицы, %	1,9	1,1	-

Примечание:

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

1- январь-июнь 2021 года;

2- январь-июнь 2021 года к январю-июню 2020 года.

3- январь-август 2021 года;

4- январь-август 2021 года к январю-августу 2020 года.

По итогам января-сентября 2021 года продолжается восстановление сектора потребительского рынка: оборота розничной торговли, объема платных услуг населению, общественного питания после

смягчения ограничительных мер, направленных на предотвращение распространения новой коронавирусной инфекции. Положительные результаты отмечаются также в промышленном производстве, строительстве и пассажирообороте автомобильного транспорта, оптовой торговле.

Оборот организаций по всем видам экономической деятельности составил 303 636,7 млн рублей, увеличился на 7,8 % к январю-сентябрю 2020 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства составил 115,3 %. Отмечается рост производства в добывающей промышленности на 6,4 %, в обрабатывающей - на 20,2 %. Отрицательная динамика наблюдается в деятельности водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений на 13,9 %, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха на 0,1 %.

Предприятиями, осуществляющими добычу полезных ископаемых, отгружено продукции на 23 247,8 млн рублей (110,5 % к январю-сентябрю 2020 года в действующих ценах), индекс производства составил 106,4 %. Рост обусловлен увеличением добычи металлических руд на 7,7 % (рост добычи золота АО «Аметистовое», АО «Камчатское золото»).

В обрабатывающих производствах отгружено товаров собственного производства на сумму 80 083,1 млн рублей или 92,5 % по отношению к январю-сентябрю 2020 года в действующих ценах. Индекс производства составил 120,2 %.

Индекс производства пищевых продуктов составил 119,3 % к январю-сентябрю 2020 года, объем отгруженной продукции составил 76 124,2 млн руб. (90,8 % к январю-сентябрю 2020 года).

Отмечается увеличение производства по переработке и консервированию рыбы, ракообразных и моллюсков на 19,7 %, составляющего 59,7 % всего промышленного производства и 89,5 % обрабатывающих производств.

Рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков произведено 939,5 тыс. тонн или 107,3 % к январю-сентябрю 2020 года.

Рыбодобывающими предприятиями Камчатского края выловлено 1 373,9 тыс. тонн рыбы и морепродуктов (108,1 % к январю-сентябрю 2020 года).

Увеличение объемов вылова, помимо лососей, отмечается по сельди (на 20,7 %). Снижение вылова по минтаю составило 18,1 %, по камбале – 25,7 %, по наваге – 26,6 %, в том числе из-за ограничения ввоза рыбой продукции в китайские порты. В секторе производства пищевых продуктов, ориентированных на региональный рынок (кроме рыбоперерабатывающей промышленности), отмечено увеличение производства полуфабрикатов мясных и мясосодержащих на 14,3 %, мяса и субпродуктов на 6,6 %, готовых кормов для животных на 18,1 % к январю-сентябрю 2020 года.

Снижение отмечалось в производстве кондитерских изделий на 22,1 %, хлебобулочных изделий на 5,8 %, колбасных изделий на 6,9 %, сыров и творога на 4,4 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы на 2,4 %.

Наблюдался рост производства готовых металлических изделий (103,0 %), ремонта и монтажа машин и оборудования (судоремонт) (201,0 %).

На предприятиях по обеспечению электрической энергией, газом и паром отгружено продукции собственного производства на сумму 14 915,6 млн рублей, что составляет 107,7 % к январю-сентябрю 2020 года в действующих ценах, индекс производства составил 99,9 %. Производство электроэнергии выросло на 1,5 % к январю-сентябрю 2020 года и составило 1 463,9 млн кВт-ч. Увеличено потребление горнодобывающими предприятиями (АО «СиГМА», АО «ТСГ АСАЧА»), рыбоперерабатывающими предприятиями (ООО «Тымлатский рыбокомбинат», ООО РА «Белореченск»). Одной из причин роста в 2021 году является низкое базовое значение 2020 года, когда из-за введения ограничительных мер и перехода на дистанционный режим работы, снизилось электропотребление предприятиями. Снижено производство тепловой энергии, пара и горячей воды на 2,3 % (произведено 2 448,8 тыс. Гкал.).

Объем отгруженных товаров предприятиями водоснабжения; водоотведения, сбора и утилизации отходов составил 1 863,1 млн рублей (90,0 % к январю-сентябрю 2020 года в действующих ценах), индекс производства составил 86,1 %. Спад обусловлен уменьшением объема выполненных работ по сбору, обработке и утилизации отходов на 32,0 %.

Индекс производства продукции сельского хозяйства по итогам 1 полугодия 2021 года составил 96,3 % к 1 полугодью 2020 года.

В январе-сентябре 2021 года в сельскохозяйственных организациях Камчатского края ситуация в сфере животноводства сложилась следующим образом:

- производство мяса составило 6,9 тыс. тонн (99,9 % к январю-сентябрю 2020 года). Снижение обусловлено плановым обновлением маточного поголовья свиней в ООО «Агротек» и ООО «Свинокомплекс Камчатский»;

- производство яйца сократилось на 12,6 %, что связано с обновлением поголовья кур несушек на АО «Пионерское»;

- производство молока составило 17,4 тыс. тонн (99,8 % к январю-сентябрю 2020 года). Средний надой молока на одну корову увеличился на 1,0 %.

Объём инвестиций в основной капитал за январь-июнь 2021 года составил 19 914,6 млн рублей или 111,5 % к январю-июню 2020 года (в сопоставимой оценке).

Рост объема инвестиций в отчетном периоде обусловлен реализацией таких инвестиционных проектов как: строительство ООО «Новый дом» гостиничного комплекса на ул. Ленинградская в городе Петропавловске-Камчатском, строительство гостиницы ООО «Шале», начало инвестиционной деятельности по созданию круглогодичного «Парка «Три вулкана» ООО «Три вулкана», строительство и реконструкция федеральной трассы «Морпорт-Аэропорт», строительство комплекса по хранению и складированию нефтепродуктов ООО «Морской Стандарт-Бункер».

Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе-сентябре 2021 года составил 14 587,3 млн рублей, что в сопоставимой оценке составляет 120,4 % к январю-сентябрю 2020 года. Рост обусловлен наращиванием темпов жилищного строительства, объектов социальной сферы (школ, детских садов, физкультурно-оздоровительного центра, краевой больницы), строительством и реконструкцией автодорог.

За январь-сентябрь 2021 года на территории Камчатского края введено в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) общей площадью 33,9 тыс. кв. метров (129,1 % к аналогичному периоду 2020 года), в том числе, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств 30,6 тыс. кв. метров (131,6 % к аналогичному периоду 2020 года).

В соответствии с утвержденной Федеральной адресной инвестиционной программой на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов (далее – ФАИП), в рамках реализации федеральной целевой программы «Развитие судебной системы России на 2013-2024 годы» и финансирования объектов и мероприятий, не включенных в федеральные целевые программы (непрограммная часть), на строительство и реконструкцию объектов федеральной собственности, находящихся на территории Камчатского края, предусмотрено финансирование на 2021 год в объеме 12 202,3 млн рублей.

Бюджетные ассигнования на строительство объекта «Комплекс правосудия в г. Петропавловске-Камчатском, корпус 1, блоки 3,4,6,9 (2-я очередь строительства)» в рамках реализации ФЦП «Развитие судебной системы России на 2013-2024 годы» в 2021 году предусмотрены в объеме 211,1 млн рублей.

Бюджетные ассигнования на объекты и мероприятия, не включенные в федеральные целевые программы (непрограммная часть ФАИП), в 2021 году составили 11 991,2 млн рублей, в том числе по направлениям: «здравоохранение» - 2 500,0 млн рублей, «морской транспорт» – 7 122,2 млн рублей, «дорожное хозяйство» - 162,2 млн рублей, «воздушный транспорт» – 1 783,7 млн рублей, «агропромышленный комплекс» – 80,6 млн рублей, «специальный комплекс» – 342,5 млн рублей.

Перечень краевых инвестиционных мероприятий (объектов) утвержден постановлением Правительства Камчатского края от 06.10.2020 года № 394-П «Об утверждении инвестиционной программы Камчатского края на 2021 год и на плановый период 2022-2023 годов и прогнозный период 2024-2025 годов» (далее – Инвестиционная программа).

В 2021 году на реализацию инвестиционных мероприятий предусмотрены ассигнования за счет всех источников финансирования в сумме 11 653,4 млн рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета – 6 777,7 млн рублей (58,2 %), краевого бюджета – 3 693,5 млн рублей (31,7 %), Фонда содействия реформированию ЖКХ – 991,4 млн рублей (8,5 %).

В рамках Инвестиционной программы ведется строительство значимых для Камчатского края объектов, в том числе:

- жилые дома в г. Петропавловске-Камчатском, комплекс многоквартирных жилых домов в г. Вилючинске;

- строительство Камчатской краевой больницы;
- строительство Физкультурно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном в г. Петропавловске-Камчатском;
- строительство и реконструкция участков автомобильных дорог регионального и местного значения (Петропавловск-Камчатский-Мильково; Анавгай-Палана).

По состоянию на 01.10.2021 фактический объем финансирования за отчетный период составил 6 723,3 млн рублей (57,7 % от предусмотренного объема), в том числе за счет средств федерального бюджета – 4 843,0 млн рублей (71,5 %), краевого бюджета – 1 370,5 млн рублей (37,1 %), Фонда содействия реформированию ЖКХ – 439,0 млн рублей (44,3 %).

Освоение составило 4 069,8 млн рублей (34,9 %), в том числе за счет средств федерального бюджета – 2 692,4 млн рублей (39,7 %), краевого бюджета – 930,9 млн рублей (25,2 %), Фонда содействия реформированию ЖКХ – 439,0 млн рублей (44,3 %).

Постепенное смягчение введенных ограничительных мер по предотвращению распространения коронавирусной инфекции позволило в январе-сентябре 2021 года восстановиться сектору потребительского рынка:

– оборот розничной торговли составил 53 364,6 млн рублей (111,0 % к январю-сентябрю 2020 года в сопоставимых ценах) и на 93,7 % сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка;

– оборот общественного питания составил 5 044,7 млн рублей (109,1 % к январю-сентябрю 2020 года в сопоставимых ценах);

– платных услуг населению края было оказано на сумму 23 849,9 млн рублей (110,5 % к январю-сентябрю 2020 года в сопоставимых ценах). В структуре объема платных услуг населению, по-прежнему, преобладали: коммунальные, транспортные, телекоммуникационные и жилищные услуги. На их долю приходится 74,8 % общего объема потребляемых услуг. Удельный вес бытовых услуг в общем объеме платных услуг населению составил 7,0 %. За январь-сентябрь 2021 года населению края было оказано бытовых услуг на 1 667,4 млн рублей, что в сопоставимых ценах в 1,7 раз больше, чем за соответствующий период 2020 года).

Пассажирооборот автомобильного транспорта за январь-сентябрь 2021 года составил 204,3 млн пасс.-км (128,3 % к январю-сентябрю 2020 года). Число перевезенных пассажиров автомобильным транспортом составило 25,2 млн человек (124,3 % к январю-сентябрю 2020 года). Рост обусловлен восстановлением автобусного сообщения, включая пригородные маршруты.

Грузооборот автомобильного транспорта за январь-сентябрь 2021 года составил 16,4 млн т-км (118,5 % к январю-августу 2020 года).

Объем перевезенного груза на морском транспорте составил 889,3 тыс. тонн (120,9 % к январю-сентябрю 2020 года). Грузооборот морского транспорта увеличен на 20,8 % и составил 2 468,3 млн т-км. Рост грузооборота в каботажном плавании составил 21,1 %, в заграничном плавании – 19,2 %.

Среднегодовой показатель индекса потребительских цен в январе-сентябре 2021 года составил 104,7 % (104,7 % к декабрю 2020 года), в том числе 106,8 % на продовольственные товары, 105,1 % на непродовольственные товары и 101,6 % на услуги.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь-август 2021 года составила 87 434,6 рублей (105,9 % к январю-августу 2020 года). Отмечен рост реальной заработной платы на 1,3 % к январю-августу 2020 года.

Реальные денежные доходы в январе-июне 2021 года сложились на уровне 100,8 % к январю-июню 2020 года. Реальные располагаемые денежные доходы составили 100,2 %.

Размер среднедушевого дохода в январе-июне 2021 года составил 52 395,0 руб. Соотношение среднедушевого денежного дохода с величиной прожиточного минимума – 240,4 %.

Потребительские расходы сложились в размере 38 723,8 рублей в среднем на душу населения и увеличились на 18,6 % относительно января-июня 2020 года. На цели потребления населением направлено 73,9 % среднедушевого дохода.

На 01.10.2021 просроченная задолженность по заработной плате составила 10,8 млн рублей и за месяц увеличилась на 18,3 %, в том числе:

- 1) МУП «Автодор» - 2,5 млн рублей;
- 2) МУП Карагинского района «Портпункт «Оссора» - 0,7 млн рублей;
- 3) МУП «Быстринское СХП» - 1,2 млн рублей;
- 4) ООО ДЦ «Жемчужина Камчатки» - 5,3 млн рублей;
- 5) МУП «УК Ключи» - 1,1 млн рублей.

Задолженность на 100 % образована из-за отсутствия у организаций собственных средств. Ситуация с погашением задолженности по заработной плате находится на постоянном контроле Правительства Камчатского края.

Численность официально зарегистрированных безработных по состоянию на 01.10.2021 составила 1,95 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы – 1,1 % (на 01.10.2020 – 2,1 %). Напряженность на рынке труда составила 0,3 человека на 1 заявленную работодателями вакансию (01.10.2020 г. – 0,6).

По состоянию на 1 сентября 2021 года численность населения составила 311,6 тыс. человек, уменьшившись по сравнению с 1 января 2021 года на 18 человек за счет естественной убыли населения (-918 чел.). Миграционный прирост населения составил 900 человек.

Сальдированный финансовый результат деятельности учтенного круга крупных и средних организаций Камчатского края за январь-август 2021 года сложился с прибылью в объеме 34 854,3 млн рублей, темп роста к аналогичному периоду прошлого года составил 140,0 %.

Положительный сальдированный результат получен по видам деятельности: «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 21 209,1 млн рублей; «добыча полезных ископаемых» - 5 879,3 млн рублей; «обеспечение электрической энергией, газом и паром» - 2 957,6 млн рублей; «транспортировка и хранение» - 1 317,9 млн рублей, «обрабатывающие производства» - 1 278,2 млн рублей; «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» - 1 161,5 млн рублей; «строительство» - 1 050,8 млн рублей.

Отрицательный сальдированный результат получен по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов» - 42,3 млн рублей.

Удельный вес убыточных организаций в общем числе организаций составил 34,1% от их общего числа.

Дебиторская задолженность по состоянию на 01.09.2021 составила 100 668,2 млн рублей, что на 31,4 % выше, чем на 01.09.2020. Удельный вес просроченной дебиторской задолженности в общем объеме задолженности на 01.09.2021 составил 9,3 %. Суммарный объем просроченной дебиторской задолженности по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился на 9,1 % и составил 9 428,0 млн рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 01.09.2021 составила 96 192,8 млн рублей, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилась на 26,6 %. Удельный вес просроченной кредиторской задолженности в общем объеме задолженности на 01.09.2021 составил 2,3 %. Суммарный объем просроченной дебиторской задолженности по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 13,3 % и составил 2 176,6 млн рублей.

12.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1. Жилая недвижимость** (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- 2. Коммерческая недвижимость** (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
- 3. Промышленная недвижимость** (промышленные предприятия, здания НИИ).
- 4. Незастроенные земельные участки различного назначения** (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- 5. Недвижимость специального назначения** (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Согласно п.11 ФСО №7 необходимо определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Так как Объект оценки относится к коммерческой недвижимости, приведем ниже более подробное описание основных видов недвижимости из данного сегмента, существующих на рынке Камчатского края.

Классификация офисной недвижимости

Согласно классификации коммерческой недвижимости, различают такие классы офисных помещений, как «А», «В» и «С»: все они отличаются по местоположению, планировке, ремонту и инфраструктуре. В зависимости от этих характеристик и параметров на каждый класс офисной недвижимости устанавливается определенная арендная плата.

Офисная недвижимость класса «А» расположена в самых современных торговых комплексах с выгодным месторасположением (или же центр города, или его бизнес-район) и круглосуточной охраной. Здание имеет интеллектуальную систему управления, точку доступа к Интернету, на территории есть наземная и подземная охраняемая парковка минимум с одним местом на 100 квадратных метров арендуемой площади. Планировка открытая, высота потолков от 2,75 метров. Ремонт в таких помещениях суперсовременный, выполняется по индивидуальному заказу арендатора. Все инженерные и вентиляционные коммуникации соответствуют международным стандартам. Инфраструктура, как правило, представлена центральной рецепцией, кафетерием, рестораном и т.п.

Офисная недвижимость класса «В» - один из самых развитых сегментов на рынке коммерческой недвижимости. Помещения практически ничем не отличаются от класса «А», однако арендная плата не так высока. Чаще всего класс «В» – это и есть класс «А», только после пяти-семи лет эксплуатации. В таком случае главные отличия состоят в более узком спектре предлагаемых услуг.

Главное отличие *офисных помещений класса «С»* – их удаленность от крупных транспортных магистралей города, не очень удобная развязка. Чаще всего такие здания представляют собой перепрофилированные бывшие научно-исследовательские институты, заводские помещения и т.п. Ремонт косметический, планировка коридорно-кабинетная, работают сплит-системы, минимум три телефонных линии, охрана круглосуточная.

Для офисной недвижимости Камчатского края характерно отсутствие специализированных офисных центров нового строительства. К зданию нового строительства можно отнести единственное современное четырнадцатизэтажное административное здание, расположенное в центре города, аналогов которому еще нет 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 и Домах Быта, частично на первых этажах жилых зданий.

Классификация торговой недвижимости

Для классификации торговых помещений используют следующие параметры:

- масштаб объекта (региональный, окружной, районный);

- товарная специализация: смешанные (все виды товаров); универсальные (все виды продовольственных или непродовольственных товаров); комбинированные (представляют группу товаров, объединенных общностью спроса); специализированные; узкоспециализированные;
- основные целевые группы потребителей;
- инфраструктура и сервис (наличие банкоматов, кафе, детской игровой комнаты и пр.);
- расположение;
- внешняя и внутренняя отделка, планировочные решения;
- возраст здания;
- паркинг;
- управление зданием, охрана.

Приведенные параметры являются основой для выявления класса торгового помещения. Выделяют следующие классы торговых помещений:

I - торгово-развлекательные комплексы, торговые комплексы, торговые центры, мегаполлы, гиперполлы;

II - торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты;

III - супермаркеты и универсамы;

IV - салоны, мебельные центры, техноцентры и т.п.;

V - универмаги, гастрономы, промтоварные магазины и т.п.;

VI - павильоны и киоски;

VII - павильоны, киоски, "магазины-стекляшки";

VIII - бутики;

IX и *X* классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, а именно первые этажи и подвалы жилых домов. Бутики, несмотря на наличие класса, все-таки стоят особняком в классификации торговых площадей.

Сектор торговой недвижимости в Камчатском крае в городе развивается интенсивнее, чем рынок офисной недвижимости. К недостаткам существующих торговых центров, расположенных в зданиях старого строительства, можно отнести хаотичный состав арендаторов и отсутствие четкого позиционирования. К наиболее качественным из представленных в Камчатском крае объектов сектора торговой недвижимости нового строительства можно отнести все Торговые центры, построенные за последние пять лет. Несмотря на наметившуюся 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.

Классификация производственной и складской недвижимости.

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют две системы стандартов. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам «А», «В», «С», «D», причем, в категориях «А» и «В» есть два подкласса (А и А+, В и В+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят так: «A1», «A2», «B1», «B2», «C1», «C2», «D». Обе системы базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь набором характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям:

- близость основных транспортных артерий;
- возможность адаптации под любые виды товара;
- высокая скорость оборота;
- гарантия сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий «А+» и «А1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

В класс «В» включены объекты, возведенные в доперестроечный период.

К классу «С» относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады.

Класс «D» - это здания, которые не были созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию.

Как правило, объекты производственной недвижимости Камчатского края представляют собой предприятия, построенные еще в советские времена, на которых производство было остановлено, либо масштабы производства уменьшились, и собственник вынужденно продает часть пустующих площадей. В таких случаях объекты помимо производственных площадей еще включают складские и административно-бытовые площади. При этом производственные и складские площади часто не имеют четкого профиля и могут использоваться как под производство, так и под склад, а административные площади продаются или сдаются в аренду как самостоятельные объекты.

Сложность в оценке объема складских площадей создает тот факт, что не весь объем складов обращается на рынке – большая часть технических помещений используется их обладателями под собственные нужды. Формирование современного складского рынка Камчатского края в целом начался формироваться в середине 2000 годов. До этого времени все складские площади располагались в зданиях, оставшихся еще с советских времен.

Согласно п.11 ФСО №7 необходимо определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Объект оценки представляет собой нежилое помещение в жилом доме свободного назначения в г. Вилючинске, следовательно, необходимо исследовать данный сегмент рынка.

12.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Оценщиком был исследован рынок аренды недвижимости и схожих типов объектов г. Вилючинск на дату оценки. Оценщиком было найдено 14 предложений, схожих с объектом оценки.

Далее приведена структура предложений по фактору тип объекта и средняя стоимость 1 кв.м.. встроенных помещений и зданий.



Существующий разброс цен составляет в 10 раз, может быть обусловлен такими факторами, как площадь, состояние здания и состояние отделки, встроенное ли помещение или отдельно стоящее здание. Кроме того, не факт, что цена предложения будет соответствовать цене сделки. К большинству объектов применим торг, согласно справочнику Лейфера Л.А. для офисно-торговой недвижимости, в среднем для похожих объектов он составляет 15%. Кроме того, все предложения на рынке указаны с учетом НДС.

В соответствии с ФСО № 7, п. 22в, при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

1. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

2. По объектам-аналогам имеется доступная и достоверная информация, включая цену предложения и характеристики объектов-аналогов

Предложения, попадающие под правила отбора, по которым удалось собрать достаточно информации о ценообразующих факторах, представлены далее в выборке предложений о продаже полигонов захоронения твердых отходов.

Р-н	Адрес	Площадь	Цена	Цена за кв.м	источник	Тип объекта	Состояние
1.Приморский	Северный 15/2	600,0	6 000 000	10 000	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/restoran_vavilon_1645529035	ОСЗ	хорошее
2.Рыбачий	Гусарова,45	60,0	3 000 000	50 000	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1992966791	встр	хорошее
3.Рыбачий	Гусарова,45	65,0	3 500 000	53 846	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_bizness_2049513957	встр	хорошее
4.Приморский	Центральный, 33А	108,0	6 000 000	55 556	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kapitalnoe_zdanie_108_m_1537991175	ОСЗ	хорошее
5.Приморский	Победы,9	202,0	12 000 000	59 406	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_obschestvennogo_pitaniya_2268034931	ОСЗ	хорошее
6.Приморский	Мира,21	300,0	18 000 000	60 000	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1408299490	ОСЗ	хорошее
7.Приморский	Приморская	116,2	8 500 000	73 150	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_116.2_m_2213322433	встр	хорошее
8.Приморский	Кронштадтская,12	80,2	5 000 000	62 344	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2229170617	встр	хорошее
9.Приморский	Спортивная	46,4	3 100 000	66 810	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_46.4_m_2213223627	встр	хорошее
10.Рыбачий	Нахимова, 30	175,0	17 000 000	97 143	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175_m_2172388910	встр	хорошее
11.Рыбачий	Гусарова,43	180,0	18 000 000	100 000	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_180_m_2269630788	встр	хорошее

12.Приморский	Кронштадт- ская,1	30,0	3 000 000	100 000	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_2003831854	встр	хорошее
---------------	----------------------	------	-----------	---------	---	------	---------

От предложений 1 и 12 было принято решение отказаться, как от самого минимального и максимального значений. Ценообразование данных предложений непонятно, цена значительно отличается от большинства схожих предложений.

От предложений 2,3,10,11 было принято решение отказаться, так как они расположены в районе Рыбачем, в то время, как объект оценки расположен в Приморском районе. Данные предложения несопоставимы с объектом оценки по характеристикам местоположения.

От предложений 4,5,6 было принято решение отказаться, так как они представляют собой отдельно стоящие здания, в то время, как объект оценки – встроенное нежилое помещение в жилом доме.

Таким образом, к расчету приняты предложения 7,8,9, как наиболее схожие с объектом оценки.

12.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости

Определяя ценообразующие факторы, мы регулярно анализируем рынок коммерческой недвижимости и проводим интервьюирование экспертов. Традиционно принято считать, что на цены / арендные ставки офисно-торговых объектов влияют следующие ценообразующие факторы: местоположение, общая площадь, тип объекта, наличие отдельного входа, расположение встроенного помещения в здании (этаж), физическое состояние здания, состояние отделки и др. Влияние данных факторов также подтвердило исследование, проведенное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки с привлечением в качестве экспертов 276 профессионального оценщика из 73 населенных пунктов России и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов⁴.

Проведенный нами анализ рынка офисно-торговой недвижимости также показал влияние основных ценообразующих факторов, описание которых проведем ниже в виде наглядного построения диаграмм.

Местоположение – один из главных ценообразующих факторов. Данный фактор оказывает существенное влияние на цены предложений / ставки аренды. В данном случае Оценщик понимает под местоположением совокупность характеристик, а именно расположение, характер окружающей застройки, транспортную доступность объекта, развитость инженерной и социальной инфраструктуры, престижность местоположения и т.д. Оценщик использовал предложенную классификацию по местоположению, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Отношение арендных ставок / цен офисно-торговых объектов по отношению к областному центру представлено в таблицах ниже:

Таблица 5. Отношение ставок цен/ставок аренды по районам города по отношению к красной линии.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

⁴ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021

На рынке офисно-торговых объектов недвижимости можно выделить три основных типа объекта по функциональному назначению:

- 1) встроенные нежилые помещения, расположенные в жилых домах
- 2) высококласные офисно-торговые объекты (новые современные здания или помещения, расположенные в торговых центрах / новых административных зданиях).
- 3) Объекты, расположенные в старом фонде – нежилые здания 80-х годов постройки.

Фактор «Уровень и состояние внутренней отделки» – самыми дорогими на рынке недвижимости являются объекты торгового назначения с евроремонтом, находящиеся в отличном состоянии, а, соответственно, самыми дешевыми и менее востребованными, являются объекты, требующие ремонта, находящиеся в плохом состоянии. Ниже приведена таблица, описывающая влияние данного фактора на цены предложений.

Таблица 6. Матрица коэффициентов в зависимости от состояния отделки⁵

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» («премиум») к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Фактор «Тип объекта» - анализ рынка показывает, что отдельно стоящие объекты с земельным участком в пределах площади застройки, существенно отличаются в цене по сравнению со встроенными помещениями. Влияние данного фактора описано в Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Ниже приведена таблица, описывающая влияние данного фактора на цены предложений.

Таблица 7. Отношение цен в зависимости от типа объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.93

Фактор «Наличие отдельного входа» - анализ рынка показывает, что объекты, имеющие отдельный вход с улицы, существенно отличаются в цене по сравнению с объектами, не имеющих отдельного входа. Влияние данного фактора описано в Справочнике оценщика недвижимости – 2021. Ниже приведена таблица, описывающая влияние данного фактора на цены предложений.

⁵ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021.

Таблица 8. Отношение цен в зависимости от отдельного входа.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.87	0.99

Общая площадь – на рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость удельной цены в зависимости от общей площади: чем больше площадь недвижимости, тем меньше их удельная цена. Влияние данного фактора описано в Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Ниже приведена таблица, описывающая влияние данного фактора на цены предложений.

Таблица 9. Отношение цен в зависимости от площади объекта.

Таблица 137. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.26	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26
	от 750 до 1500	0.72	0.80	0.81	1.00	1.03
	от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00

Этаж расположения объекта – существует зависимость стоимости аренды или продажи нежилых помещений от этажа их расположения. Как правило, объекты, расположенные на первых этажах, являются самыми дорогостоящими. Самыми дешевыми являются объекты, расположенные в подвале или на цокольных этажах.

Таблица 10. Отношение цен в зависимости от этажа.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложения

Факторы, влияющие на спрос

1. Платежеспособность населения
2. Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
3. Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
4. Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
5. Доступность и условия финансирования (в том числе кредитование, которое делает покупку недвижимости доступнее. Выход на рынок большого количества покупателей увеличивает спрос и побуждает рынок недвижимости к развитию).

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке. На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на предложение

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятых (не сданных в аренду) домов - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

Анализ доходности

Под текущей доходностью понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая доходность может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Потому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка.

При выборе конкретных значений величины ожидаемой доходности следует учитывать следующие факторы:

- 1) Наличие (отсутствие) необеспеченного спроса на аренду помещений в данной местности;
- 2) Состояние бизнеса в данном районе, ожидаемые потребности в коммерческой недвижимости такого типа и такого уровня
- 3) Уровень ожидаемых затрат на приведение объекта до состояния, в котором он может быть сдан в аренду
- 4) Уровень рисков, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости и т.п.

Анализ скидок на торг

Оценщик не обладает информацией о скидках при заключении реальных сделок, данная информация продавцами не публикуется и не распространяется. Таким образом, отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяют сопоставить цены предложений с конечным результатом продаж.

Для определения скидки на торг Оценщик использовал издание «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» информация основана на материалах опроса 260 экспертов из 70 населённых пунктов России.

Таблица 11. Скидки на торг для цен мнение оценщиков

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% - 20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%

12.6. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННОЙ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Оценщиком был исследован рынок предложений офисно-торговой недвижимости свободного назначения. В связи с тем, что рынок ставок аренды удаленных районов Камчатки неразвит, Оценщиком был расширен диапазон поиска до областного центра и найдены объекты из областного центра, которые схожи с объектом оценки по привлекательности местоположения, площади и др. факторам.

Копии объявлений объектов-предложений из сегмента, к которому относится объект оценки найденных на рынке, представлены ниже (print screen).

Аналог №1

https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_222917061

7

5 000 000 Р за всё

8 984 167-09-96

Написать сообщение
(Платит за отправку сообщения)

Алексей
Частное лицо
На Avito с октября 2013
Завершено 51 объявление

Подписаться на продавца

О помещении
Площадь: 80 м²

Расположение
Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, Кронштадтская ул., 12

Описание
Продам нежилое помещение на красной линии. С хорошим ремонтом. Под любой вид деятельности.
Торг уместен.

Аналог №2

https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_46.4_m_221323627

3 100 000 Р за всё

8 984 160-36-24

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Этажи - Камчатка
Компания
На Авито с февраля 2016

Подписаться на продавца

Контактный номер
Оксана

№ 221323627, ☎ 541 (+7)

О помещении
Площадь: 46.4 м²

Расположение
Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, Спортивная ул. [Показать карту](#)

Описание
Хотите создать себе стабильный пассивный доход? Значит это предложение будет Вам интересно!

В продаже нежилое помещение, свободного назначения 46.4 кв. м., в хорошем техническом состоянии. Данное помещение полностью подготовлено по такой схеме деятельности, как салон красоты. Расположено в привлекательном месте в городе Вилучинске, на ул. Спортивная. Помещение состоит из двухкомнатной квартиры, переоборудованной в нежилой фонд. Сделан отдельный выход, оборудована крыльцо, два кабинета, просторный холл, санузел, ванна, зона отдыха персонала. Отлично подойдет под офис, фитнесзал, салон красоты, магазин, хостел или другой вид деятельности. Готовая и перспективная коммерческая недвижимость с доверием от горожан.

Документы готовы к продаже. Подходит любой вид расчета. Полное сопровождение

Этажи - Камчатка
Продажа недвижимости в Камчатском крае

Рассчитайте стоимость
1 100 000 Р

Цена 85 м² на участке 9.9 сот
2 950 000 Р

Аналог №3

https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_116.2_m_2213322433

8 500 000 Р за всё

8 984 160-36-24

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Этажи - Камчатка
Компания
На Авито с февраля 2016

Подписаться на продавца

Контактный номер
Оксана

№ 2213322433, ☎ 445 (+7)

О помещении
Площадь: 116.2 м²

Расположение
Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, Приморская ул. [Показать карту](#)

Описание
Предлагается вниманию анимацию просторное, нежилое помещение, 116.2 кв. м. + тамбур 19 кв. м., с высоким потенциалом и возможностью использовать в разных целях/задачах/участки/участков/1172_уч_1_уч_2033946148 используется как магазин, который

Этажи - Камчатка
Продажа недвижимости в Камчатском крае

Рассчитайте стоимость
1 100 000 Р

Цена 85 м² на участке 9.9 сот
2 950 000 Р

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

13.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁶.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п.24 а ФСО №7).

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (п.24 б ФСО №7).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п.24 в ФСО №7).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 18-20 ФСО №1).

Принимая во внимание приведённые выше аргументы против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Доходный подход

В соответствии с ФСО-1, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

⁶ В соответствии с п.8 ФСО-3 от 20.05.2015 г.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

Для данного объекта, ввиду значительной погрешности расчетов, результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, исходя из вышеперечисленного, Оценщик решил отказаться от данного подхода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 12-14 ФСО №1).

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Сравнительный подход эффективен в случае существования развитого активного рынка сопоставимых объектов собственности. Если сделок было мало и моменты их совершения разделяет длительный период; если рынок находится в аномальном состоянии, на нем происходят быстрые изменения, то действенность сравнительного подхода снижается.

Так как Оценщику доступна достоверная и достаточная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, и методы сравнительного подхода в большей степени соответствуют цели оценки, Оценщиком будет применяться сравнительный подход.

13.2. Последовательность определения стоимости сравнительным подходом

Расчет сравнительным подходом осуществляется в соответствии с п.22 ФСО-7.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки⁷.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ФСО №7 пункт 22):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

⁷ См. п.14 ФСО-1 от 20.05.2015 г.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом.

В рамках данной работы был использован метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основывается на «прямом» сравнении оцениваемого объекта с другими аналогами, которые были проданы/сданы в аренду или выставлены на продажу/сдачу в аренду. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену на недвижимость.

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- условия финансирования;

- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Для анализа объектов-аналогов и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

При корректировке объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объекта оценки, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает за 1 кв. м., поскольку эта единица является общепринятой единицей сравнения на рынке продажи помещений. В процессе оценки величины стоимости 1 кв. м/руб. площади объектов-аналогов приводятся к величине стоимости 1 кв. м/руб. объекта оценки через систему корректировок. Полученные после проведения корректировок результаты формируют окончательную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Отбор аналогов

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

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

В ходе анализа Оценщиком были отобраны 4 объекта-аналога, которые по некоторым признакам имеют различия с объектом оценки, но относятся к офисной недвижимости. Учитывая методологию выбранного метода, Оценщик пришел к выводу о достаточности использования в качестве объектов-аналогов найденных предложений. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу, которая приведена ниже. Также ниже приведены копии (print screen) объектов-аналогов.

Информация, использованная в расчетах, получена оценщиком из открытых источников и из интервью с сотрудниками компаний, выставивших предложение на рынок. По информации рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных. Все предложения действительны на дату оценки. Личный осмотр объектов-аналогов не проводился.

Таблица 12. Информация об объектах-аналогах

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Время прод./предл.	06.12.2021	07.12.2021	19.11.2021
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Населённый пункт	Вилючинск	Вилючинск	Вилючинск
Адрес	Кронштадтская,12	Спортивная	Приморская
Этаж	1	1	1
Площадь помещения, кв.м.	80,2	4,4	116,2
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Цена предложения	5 000 000,00	3 100 000,0	8 500 000,00
Цена предложения, руб/кв.м.	62 344,14	66 810,34	73 149,74
Источник информации	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2229170617	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_46.4_m_2213223627	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_116.2_m_2213322433

Расчёт и внесение поправок (корректировок).

Согласно ФСО №7 п. 22д, для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы. Любой выбранный метод должен опираться на рыночные данные. Сравнивать продаваемые объекты с объектом оценки, нужно используя элементы сравнения и корректируя цену продажи каждого сопоставимого объекта имущества, когда имеются данные для подтверждения таких корректировок.

Для расчёта и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчёта и внесения поправок;
- статистические методы.

Обоснование привлечения экспертов к оценке. В условиях нестабильной экономической ситуации обоснование корректировок без приведения подтверждающих данных, а лишь на основании имеющегося у оценщика опыта недостаточно. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки на основе рыночных данных (т.е. использование парного сравнения). Для определения элементов сравнения и величин корректировок – оценщик воспользовался исследованием, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки.

Тип сделки. В качестве объектов-аналогов, использовались цены, как сделок, так и предложений. К ценам предложений необходимо применить скидку на торг. Скидка на торг определялась на основе данных Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021 г.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Учитывая назначение объекта, а также предполагаемое использование отчета, ограниченный круг потенциальных, Оценщик принял решение использовать максимальное значение скидки на торг в размере 20,5%.

Дату предложения. Все аналоги актуальны на дату оценки соответственно корректировка не требуется.

Условие финансирования. Условия сделки по объектам-аналогам типичные для рынка коммерческой недвижимости города, объекты предлагаются к продаже путем публичной оферты.

Вид передаваемого права. Все объекты-аналоги передаются на праве собственности аналогично оцениваемому объекту, соответственно, корректировка не требуется.

Местоположение. Местоположение оказывает существенное влияние на цены предложения. В данном случае Оценщик понимает под местоположением совокупность характеристик, а именно местонахождение в пределах города.

Расположение относительно красной линии. Коэффициенты определялись по таблице Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов; Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021 г.

Таблица 13. Корректирующие коэффициенты на местоположение в пределах красной линии.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83 0,91
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88 0,93

Корректировка составит 0,87 для аналогов 1, 3, расположенных на красной линии, в то время, как объект оценки и аналог 2 расположены внутри квартала.

Общая площадь. Коэффициенты определялись по таблице Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов; Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021 г.

Таблица 14. Корректирующие коэффициенты на общую площадь.

Таблица 137. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.26	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26
	от 750 до 1500	0.72	0.80	0.81	1.00	1.03
	от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00

Корректировка не требуется.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж). Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 15. Корректирующие коэффициенты на этаж.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Корректировка необходима для всех аналогов, так они расположены на первых этажах в то время, как объект оценки расположен на 5-ом этаже, корректировка составит 0,87.

Тип объекта. Корректировка определялась по таблице Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов; Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021 г.

Таблица 16. Корректирующие коэффициенты на тип объекта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.93

Корректировка не требуется.

Состояние отделки. Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.173.

Таблица 17. Корректирующие коэффициенты на тип объекта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» («премиум») к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Коэффициент корректировки составит для объекта оценки – 0,80, так как его отделке «Требуется капитальный ремонт», в то время, как все аналоги находятся в хорошем состоянии, для них корректировка составит 1,23.

Наличие отдельного входа. Как правило, наличие отдельного входа увеличивает стоимость аренды или продажи. Влияние данного фактора отражено в справочнике оценщика офисно-торговой недвижимости, 2020 года под редакцией Л.А.Лейфера.

Таблица 18. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.87	0.99

Корректировка составит 0,87 из расширенного интервала для всех аналогов, так как все они имеют отдельный вход с улицы, в то время как объект оценки не имеет.

Согласование результатов. После применения необходимых корректировок нами были получены скорректированные величина цен каждого из объектов-аналогов. При согласовании результатов, в качестве цены объекта оценки, Оценщик принимает среднее значение цен объектов-аналогов после применения всех корректировок.

Результаты расчета методом сравнительного анализа, а также произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены в таблице ниже.

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, пом. 131.

Наименование	Объект оценки	объект-аналог №1	объект-аналог №2	объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		62 344,14	66 810	73 150
Цена предложения, руб./кв. м БЕЗ НДС		51 953,45	55 675,29	60 958,12
Перевод цены предложения в цену сделки, %		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-20,5	-20,5	-20,5
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		41 302,99	44 261,85	48 461,70
Дата предложения		06.12.21	07.12.21	19.11.21
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		41 302,99	44 261,85	48 461,70
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		41 302,99	44 261,85	48 461,70
Вид передаваемого права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		41 302,99	44 261,85	48 461,70
Статус населенного пункта	Вилучинск	Вилучинск	Вилучинск	Вилучинск
Местоположение	Победы,9, пом. 131	Крондштадская, 12	Спортивная	Приморская
Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия

Коэффициент корректировки	0,87	1,00	0,87	1,00
Корректировка		0,87	1,00	0,87
Общая площадь	18,3	80,2	46,4	116,2
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Физическое состояние отделки	Требуется кап. ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	0,80	1,23	1,23	1,23
Корректировка		0,65	0,65	0,65
Наличие отдельного входа с улицы	нет	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки	0,87	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,87	0,87	0,87
Этаж	5,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки	0,87	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,87	0,87	0,87
Тип объекта	встр	встр	встр	встр
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Суммарный корректировка		0,43	0,49	0,43
Скорректированная цена, 1 кв.м. руб.		17 689,85	21 789,79	20 755,89
Стоимость 1 кв.м объекта оценки	20 078,51			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	367 437			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

367 437 рублей.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, пом. 61-70.

Наименование	Объект оценки	объект-аналог №1	объект-аналог №2	объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		62 344,14	66 810	73 150
Цена предложения, руб./кв. м БЕЗ НДС		51 953,45	55 675,29	60 958,12
<i>Перевод цены предложения в цену сделки, %</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-20,5	-20,5	-20,5
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		41 302,99	44 261,85	48 461,70
Дата предложения		06.12.21	07.12.21	19.11.21
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв.м. , руб.		41 302,99	44 261,85	48 461,70
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Скорректированная цена, 1 кв.м. , руб.		41 302,99	44 261,85	48 461,70
Вид передаваемого права	собствен-ность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		41 302,99	44 261,85	48 461,70
Статус населенного пункта	Вилю-чинск	Вилючинск	Вилючинск	Вилючинск
Местоположение	Победы,9, пом. 61-70	Крондштад-ская, 12	Спортивная	Приморская
Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия
Коэффициент корректи-ровки	0,87	1,00	0,87	1,00
Корректировка		0,87	1,00	0,87
Общая площадь	37,9	80,2	46,4	116,2
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Физическое состояние отделки	Требуется кап. ре-монт	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректи-ровки	0,80	1,23	1,23	1,23
Корректировка		0,65	0,65	0,65
Наличие отельного входа с улицы	нет	есть	есть	есть
Коэффициент корректи-ровки	0,87	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,87	0,87	0,87
Этаж	5,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректи-ровки	0,87	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,87	0,87	0,87
Тип объекта	встр	встр	встр	встр
Коэффициент корректи-ровки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Суммарный корректи-ровка		0,43	0,49	0,43
Скорректированная цена, 1 кв.м. руб.		17 689,85	21 789,79	20 755,89
Стоимость 1 кв.м объ-екта оценки	20 078,51			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	760 975			

Таким образом, рыночная рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнитель-ным подходом по состоянию на дату оценки составляет: 760 975 рублей.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Поскольку значение рыночной стоимости объекта оценки было определено только в рамках сравнительного подхода, то в согласовании результатов не было необходимости.

Итоговую стоимость объекта оценки, полученную в результате согласования, округлим. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

Результаты определения рыночной стоимости Объекта оценки с учетом округления отражены в таблице.

Таблица 21 Определение итоговой величины рыночной стоимости

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов						Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
		затратный подход		сравнительный подход		доходный подход		
		Вес, доля	Руб.	Вес, доля	Руб.	Вес, доля	Руб.	
1	Нежилое помещение поз. № 131 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 18,3 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 131. кадастровый номер: 41:02:0010106:9952.	-	-	1	367 437	-	-	367 437
2	Нежилые помещения поз. № 61-70 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 37,9 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70. кадастровый номер: 41:02:0010106:9951.	-	-	1	760 975	-	-	760 975

1 130 000 (Один миллион сто тридцать тысяч) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование, адрес, площадь,	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение поз. № 131 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 18,3 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 131. кадастровый номер: 41:02:0010106:9952.	370 000
2	Нежилые помещения поз. № 61-70 5-го этажа в здании Общежития на 433 места (нежилое), общей площадью 37,9 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 9, помещение 61-70. кадастровый номер: 41:02:0010106:9951.	760 000

Оценщик:

(Щербakov А.Н)

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019597-1 от 20.05.2021 г., выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 20.05.2021 г. №200
2. Выписка из реестра ООО «РОО» от 21.03.2016 г.
3. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606701 от 29.09.2003 г.
4. Удостоверение о повышении квалификации 772400406554 рег. Номер 0128 от 15.04.2016 г.
5. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-505-019976/21 от 09.03.2021 г., заключенный со страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ», действующий с 17.03.2021 г. по 16.03.2022 г., страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
6. Сертификат к договору страхования № 433-505-019976/21 от 09.03.2021 г., заключенный со страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ», действующий с 17.03.2021 г. по 16.03.2022 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019597-1

« 20 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Щербакову Андрею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 20 21 г. № 200

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » мая 2024 г.

АО «ФРЦ», Москва, 2018 г., № ТЗ № 677



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Щербакова Андрея Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Щербаков Андрей Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» июля 2009 г. за регистрационным
номером 005790

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Камчатское региональное отделение

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Камчатский центр
независимой оценки"

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09 апреля 2018 г.

Дата составления выписки 09 апреля 2018 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-505-019976/21

«09» марта 2021

г. Петропавловск-Камчатский

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Щербакон Андрей Николаевич
Паспортные данные: 30 09, 426509, выдан отделом ОФМС России по Камчатскому краю и г. Петропавловске-Камчатском, 18.07.2009 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «17» марта 2021 года по «16» марта 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов и 00/100) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **28 800,00 (двадцать восемь тысяч восемьсот и 00/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.03.2021 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценок, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	keno@bk.ru	anna.malest@ingosstrakh.ru
телефонная связь:	8(4152) 26-33-40	8(4152) 20-766

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Щербакон Андрей Николаевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Сулева Оксана Сергеевна
Начальник отдела корпоративного страхования
физлица СПАО «Ингосстрах» в Камчатском крае
Доверенность № 7862593-4/20 от 19.11.2020 г.



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-505-019976/21

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-505-019976/21 от 09.03.2021 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Щербаков Андрей Николаевич Паспортные данные: 30 09, 426509, выдан отделом ОФМС России по Камчатскому краю в г. Петропавловске-Камчатском, 18.07.2009 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «17» марта 2021 года по «16» марта 2022 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-505-019976/21 от 09.03.2021
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Начальник отдела корпоративного страхования
филиала САО «Ингосстрах» в Камчатском крае
Доверенность № 2862593-4/20 от 19.11.2020г.



Сулаева О.С.

Место выдачи:

г. Петропавловск-Камчатский

Дата выдачи:

15 марта 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, СОДЕРЖАЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на помещения 61-70 от 30.10.2020 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на помещение № 131 от 30.10.2020 г.
- Акт технического состояния