

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 11/22

Дата проведения оценки (дата оценки) – 07 июля 2022 года

Дата определения стоимости – 07 июля 2022 года

Дата составления отчета – 08 июля 2022 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.....	22
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
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.....	23
12.2. Анализ влияния географического положения и социально-экономической обстановки региона на рынок оцениваемого объекта	28
12.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	36
12.4. Анализ полученной ценовой информации	44
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.	47
13.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком	47
13.2. Последовательность определения стоимости сравнительным подходом	48
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ	57
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, СОДЕРЖАЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ЩЕРБАКОВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

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

08 июля 2022 года

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

Уважаемый Максим Викторович!

На основании договора № 11/22 на проведение оценки, оказание услуги по оценке имущества от 07 июля 2022 года была произведена оценка объекта:

Нежилое помещение поз. № 69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 27,7 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, помещение 69-70. кадастровый номер: 41:02:0010108:6504.

Нежилое помещение поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, кв. 28-33. Кадастровый номер: 41:02:0010108:650. (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 07 июля 2022 г.**

Дата определения стоимости – **по состоянию на 07 июля 2022 г.**

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

2 980 000 (Два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование, адрес, площадь,	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение поз. № 69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 27,7 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, помещение 69-70. кадастровый номер: 41:02:0010108:6504	720 000
2	Нежилое помещение поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, кв. 28-33. Кадастровый номер: 41:02:0010108:6503	2 260 000

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. № 69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 27,7 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, помещение 69-70. кадастровый номер: 41:02:0010108:6504. - Нежилое помещение поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, кв. 28-33. Кадастровый номер: 41:02:0010108:6503.
2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
<i>Имущественные права:</i> объект оценки принадлежит на праве хозяйственного ведения МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.) <i>Оцениваемые права:</i> право собственности <i>Ограничений (обременений) прав:</i> запрещение регистрации
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
07 июля 2022 г.
7. Допущения, на которых должна основываться оценка
7.1. Суждение о техническом состоянии объекта оценки будет формироваться Оценщиком на основании 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. Ввиду невозможности провести личный осмотр, оценка будет проводиться исходя из допущения об отсутствии скрытых дефектов технического состояния объекта оценки, влияющих на его стоимость. 7.5. 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. 7.6. Оценка проводится при допущении, что на объект оценки отсутствуют любые обременения. 7.7. 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 №КУВИ-001/2022-53132144 от 11.04.2022 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №КУВИ-001/2022-53141926 от 11.04.2022 г.
- Справка о балансовой стоимости основных средств №38 от 27.06.2022 г.
- Справка о балансовой стоимости основных средств №39 от 27.06.2022 г.
- Технический паспорт на жилой дом с экспликацией

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).

Имущественные права: объект оценки принадлежит на праве хозяйственного ведения МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.)

Оцениваемые права: право собственности

Ограничения (обременения) прав: запрещение регистрации

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 №КУВИ-001/2022-53132144 от 11.04.2022 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №КУВИ-001/2022-53141926 от 11.04.2022 г.
- Справка о балансовой стоимости основных средств №38 от 27.06.2022 г.
- Справка о балансовой стоимости основных средств №39 от 27.06.2022 г.
- Технический паспорт на жилой дом с экспликацией

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 – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2020 г.

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 - удовлетворительное.
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. Ввиду невозможности провести личный осмотр, оценка будет проводиться исходя из допущения об отсутствии скрытых дефектов технического состояния объекта оценки, влияющих на его стоимость. Фотоматериалы помещений поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., представлены Заказчиком.
12. Передаваемый Заказчику Отчет, так же, как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку.
13. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
14. 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 № 433-505-025983/22 от 10.03.2022 г., заключенный со страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ», действующий с 17.03.2022 г. по 16.03.2023 г., страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) 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 № 11/22 на проведение оценки, оказание услуги по оценке имущества от 07 июля 2022 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

- Нежилое помещение поз. № 69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 27,7 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, помещение 69-70. кадастровый номер: 41:02:0010108:6504.

- Нежилое помещение поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, кв. 28-33. Кадастровый номер: 41:02:0010108:6503.

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. № 69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 27,7 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, помещение 69-70. кадастровый номер: 41:02:0010108:6504.	Не применялся	719 738	Не применялся
2	Нежилое помещение поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, кв. 28-33. Кадастровый номер: 41:02:0010108:6503.	Не применялся	2 259 133	Не применялся

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

2 980 000 (Два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование, адрес, площадь,	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение поз. № 69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 27,7 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, помещение 69-70. кадастровый номер: 41:02:0010108:6504.	720 000
2	Нежилое помещение поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, кв. 28-33. Кадастровый номер: 41:02:0010108:6503.	2 260 000

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

По итогам проведения оценки составлен отчет об оценке № 11/22

Дата составления отчета – **08 июля 2022 года**

Дата оценки – **07 июля 2022 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 (**08 июля 2022 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. № 69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 27,7 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47, помещение 69-70. кадастровый номер: 41:02:0010108:6504.					
Вид права (основание: Выписка из ЕГРН)	Хозяйственное ведение				
Правообладатель (основание: Выписка из ЕГРН)	МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" Вилючинского городского округа (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.)				
Наличие обременений (основание: Выписка из ЕГРН, данные портала https://rosreestr.ru/wps/portal)	Ограничений, обременения: Сведения о правах и ограничениях (обременениях) <table><tr><td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td><td>Собственность № 41-41-03/001/2013-253 от 04.06.2013 Хозяйственное ведение № 41-41-01/023/2014-635 от 11.06.2014</td></tr><tr><td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Запрещение регистрации № 41:02:0010108:6504-41/014/2020-4 отсутствует</td></tr></table>	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 41-41-03/001/2013-253 от 04.06.2013 Хозяйственное ведение № 41-41-01/023/2014-635 от 11.06.2014	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 41:02:0010108:6504-41/014/2020-4 отсутствует
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 41-41-03/001/2013-253 от 04.06.2013 Хозяйственное ведение № 41-41-01/023/2014-635 от 11.06.2014				
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 41:02:0010108:6504-41/014/2020-4 отсутствует				
Нежилое помещение поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47, кв. 28-33. Кадастровый номер: 41:02:0010108:6503.					
Вид права (основание: Выписка из ЕГРН)	Хозяйственное ведение				
Правообладатель (основание: Выписка из ЕГРН)	МУП "РЕМЖИЛСЕРВИС" Вилючинского городского округа (ОГРН 1024101223112 от 09.12.2002 г.)				
Наличие обременений (основание: Выписка из ЕГРН, данные портала https://rosreestr.ru/wps/portal)	Ограничений, обременения: Сведения о правах и ограничениях (обременениях) <table><tr><td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td><td>Собственность № 41-41-03/001/2013-254 от 04.06.2013 Хозяйственное ведение № 41-41-01/018/2014-552 от 24.06.2014</td></tr><tr><td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Запрещение регистрации № 41:02:0010108:6503-41/014/2020-4 отсутствует</td></tr></table>	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 41-41-03/001/2013-254 от 04.06.2013 Хозяйственное ведение № 41-41-01/018/2014-552 от 24.06.2014	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 41:02:0010108:6503-41/014/2020-4 отсутствует
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 41-41-03/001/2013-254 от 04.06.2013 Хозяйственное ведение № 41-41-01/018/2014-552 от 24.06.2014				
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 41:02:0010108:6503-41/014/2020-4 отсутствует				

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 районе Рыбачий. Транспортная доступность удовлетворительная – общественный транспорт, личный автотранспорт. Действует пропускная система въезда. Объект оценки расположен внутри квартала в административном здании.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Район местоположения объекта оценки представляет собой спальный микрорайон, с преобладающей жилой многоквартирной застройкой. Инфраструктура развита удовлетворительно, в ближайшем окружении расположены магазины, аптеки, отделение банков, школа, детский сад, храм.

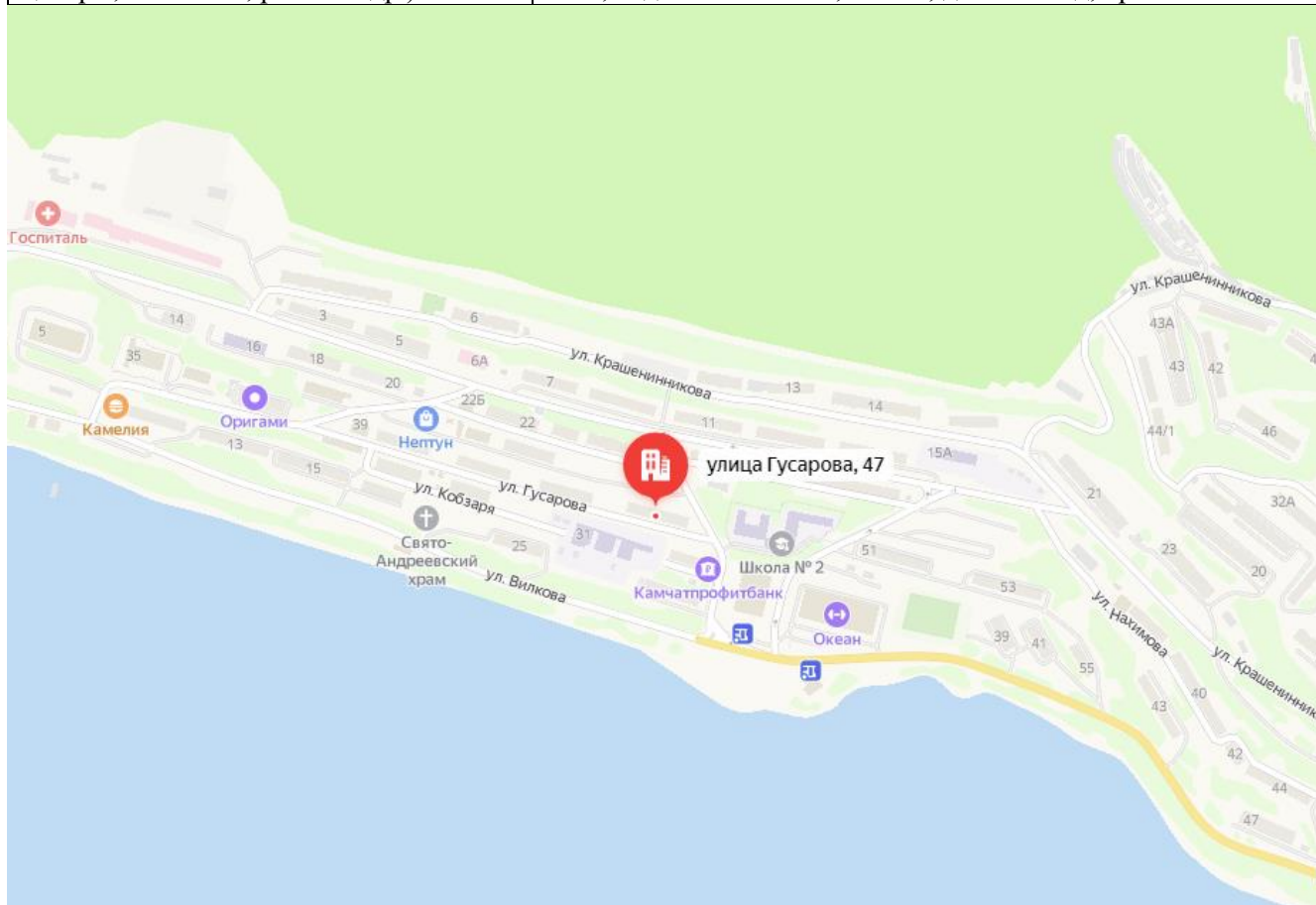


Рисунок 1. Местоположения района объекта оценки на карте Камчатского края
(<https://yandex.ru/maps/>)

Описание объекта оценки

Таблица 3. Общая характеристика помещения.

Объект оценки (основание: Выписка из ЕГРН)	Нежилое помещение поз. № 69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 27,7 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Гусарова, д. 47, помещение 69-70. кадастровый номер: 41:02:0010108:6504.
Кадастровый номер (основание: Выписка из ЕГРН)	41:02:0010108:6504
Площадь, кв.м. (основание: Выписка из ЕГРН)	27,7

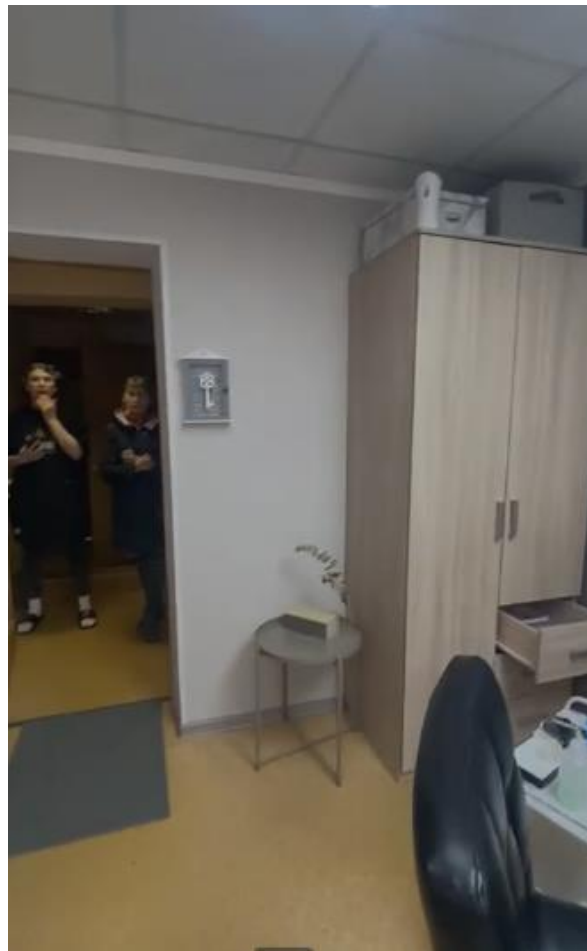
Кадастровая стоимость, руб. (основание: Выписка из ЕГРН)	724794,04
Этаж расположения (основание: Выписка из ЕГРН)	3
Балансовая стоимость	724794,04
Состояние отделки	Удовлетворительное

Заказчик не смог обеспечить доступ в оцениваемые помещения, фотографии помещений поз. № 69-70 Заказчиком не предоставлены.

Таблица 4. Общая характеристика помещения.

Объект оценки (основание: Выписка из ЕГРН)	Нежилое помещение поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47, кв. 28-33. Кадастровый номер: 41:02:0010108:6503
Кадастровый номер (основание: Выписка из ЕГРН)	41:02:0010108:6503
Площадь, кв.м. (основание: Выписка из ЕГРН)	103
Кадастровая стоимость, руб. (основание: Выписка из ЕГРН)	2695082,52
Этаж расположения (основание: Выписка из ЕГРН)	3
Балансовая стоимость	2695082,52
Состояние отделки	Удовлетворительное

Ниже представлены фотографии помещений поз. № 28-33, представленные Заказчиком:







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

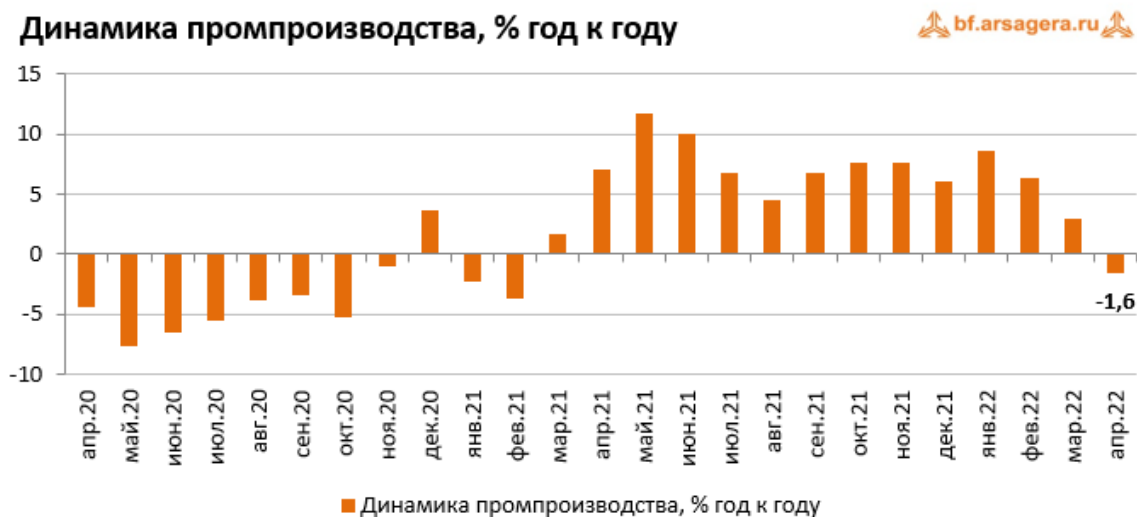
12.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, публиковавшуюся по итогам мая 2022 года.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития ВВП в апреле 2022 года на фоне беспрецедентного санкционного давления перешел к снижению, сократившись на 3% в годовом выражении после увеличения на 1,3% в марте. Рост ВВП по итогам января-апреля 2022 года министерство оценило в 1,7% в годовом выражении. Интересно отметить, что среди основных факторов снижения ВВП ведомство выделяет транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, которые в этот раз были опубликованы с непривычной задержкой – 1 июня, в апреле 2022 промышленное производство снизилось на 1,6% (г/г) по сравнению с увеличением на 3% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-апреля промпроизводство выросло на 3,9%. При этом по отношению к марту 2022 года падение в апреле составило 8,5% (м/м).



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что сегмент **«Добыча полезных ископаемых»** в апреле перешел к снижению (-1,6%) после роста на 7,8% в марте. Снижение выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** усилилось до 2,1% после сокращения на 0,3% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** выпуск, напротив, ускорил свой рост с 1,5% до 2%. В свою очередь, рост в сегменте **«Водоснабжение»** в марте на 7,2% сменился падением на 8% в апреле.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4
Февраль'22	+8,7	+6,9	-4,2	+6,9
Март'22	+7,8	-0,3	+1,5	+7,2
Апрель'22	-1,6	-2,1	+2,0	-8,0
Январь-апрель'22	+5,9	+3,2	+0,2	+1,3

Таким образом, переходу к снижению совокупного индекса промышленного производства в апреле способствовали все сегменты, за исключением «**Электроэнергии, газа и пара**» (единственный сегмент, показавший положительную динамику по итогам апреля). Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь-апрель 2022	Апрель 2022 / Апрель 2021	Январь-апрель 2022 / Январь-апрель 2021
Добыча угля, млн тонн	142	-2,2%	-0,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	176	-4,1%	+4,9%
Природный газ, млрд м3	226	-6,6%	-1,8%
Сжиженный природный газ, млн тонн	11,5	+8,6%	+10,5%
Мясо скота, млн тонн	1,1	+8,7%	+7,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,7	+4,2%	+7,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,4	-4,2%	-1,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	54,5	-10,2%	-6,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,7	+8,8%	+12,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	7,7	+10,1%	+16,9%
Цемент, млн тонн	15,8	+3,5%	14,9%
Бетон товарный, млн м3	10,9	+14,2%	+26,1%
Прокат готовый, млн тонн	21,7	+0,7%	+0,4%
Трубы стальные, млн тонн	4,3	+6,6%	+21,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	264,0	-85,4%	-47,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	52,5	-30,4%	-5,9%

В **добывающем сегменте** отметим некоторое замедление снижения добычи **угля** по итогам апреля (-2,2% после -2,9% месяцем ранее). При этом с начала года динамика перешла к сокращению (-0,3% после +0,3% по итогам I квартала). Добыча **нефти** и **природного газа** перешла к снижению (-4,1% и -6,6% после +7% и +0,2% в марте соответственно). При этом добыча **СПГ** продолжила рост (его темпы замедлились до +8,6% после +25,3% в марте).

В **продовольственном сегменте** динамика выпуска оставалась преимущественно положительной, однако во всех позициях произошло ее ухудшение: так, рост производства **мяса скота** замедлился до 8,7% после 10,6% месяцем ранее, рост выпуска **мяса птицы** - замедлился с 8,2% до 4,2%, при этом снижение выпуска **рыбы** усилилось (он сократился на 4,2% после -2,5% в марте). Динамика производства **стройматериалов** была положительной, однако темпы роста по основным позициям также сократились. Наиболее сильный рост по итогам апреля продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+14,2%, при этом рост с начала года замедлился до +26,1% с +32,2% за квартал), за ним следуют **блоки и другие сборные строительные изделия** (выпуск увеличился на 10,1% после роста на 16,8% месяцем ранее). Рост

выпуска **керамического кирпича** замедлился до 8,8% после 15,6% в марте. При этом производство **цемента** увеличилось всего на 3,5% после роста выпуска на 17% месяцем ранее.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Отметим, что производство **готового проката** после сокращения на 1,1% в марте, перешло в положительную область в апреле (+0,7%). Накопленным итогом с начала года производство этого вида продукции держится в районе нуля (+0,4%). Динамика выпуска **стальных труб** также осталась положительной, однако темп роста замедлился до 6,6% после 22,1%. В производстве **автомобилей** ситуация с падением выпуска продолжала усугубляться. Так, падение выпуска **грузовых автомобилей** усилилось с 20% до 30,4%, а обвал выпуска **легковых авто** усилился до 85,4% после -72,1% в марте. При этом падение выпуска **легковых авто** с начала года ухудшилось до 47,4% после -33,2% по итогам I квартала. Интересно то, что производство **грузовых авто** накопленным итогом с начала года перешло к снижению только в апреле (-5,9% по итогам четырех месяцев после +5,3% по итогам I квартала). Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками работ на автозаводах. Отметим, что некоторые автопроизводители называли причинами приостановок проблемы с логистическими цепочками и недостаток комплектующих, поставляемых из-за рубежа.

С непривычным запозданием Росстат отчитался и о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2022 года, опубликовав эти данные только 1 июня. Этот показатель составил 7,121 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,402 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 31,8%.

		
Показатель	I кв. 2022 г.	Справочно: I кв. 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+7 120,6	+5 401,9
Доля убыточных предприятий	32,2%	33,7%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

		
Вид деятельности	Сальдированный результат в I кв. 2022 г., млрд руб.	I кв. 2022 г. / I кв. 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+193,5	+23,2%
Добыча полезных ископаемых	+2 683,8	> в 2,2 раза
Обрабатывающие производства	+2 188,1	+55,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+301,0	-18,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+303,6	+4,4%
Водоснабжение	+21,9	+25,4%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1941,3	+46,8%
Строительство	+52,8	+61,9%
Транспортировка и хранение	+34,0	< в 5,6 раз
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-7,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,6	-
Информация и связь	+69,2	-18,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	-16,3	-

По итогам I квартала 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением являются **Почтовая связь и курьерская деятельность**, которая отразила убыток в 3,6 млрд руб., **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 7,7 млрд руб., а также **Гостиницы и предприятия общепита**, убыток которых составил 16,3 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие предприятия**, имеющие традиционно наибольший финансовый результат в абсолютном выражении, увеличили его в 2,2 раза. Этот результат во многом обеспечен деятельностью по добыче нефти и природного газа. Отметим, что **Добыча полезных ископаемых** - единственный вид деятельности, который в отчетном периоде кратно нарастил сальдированный финансовый результат. Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, показал рост сальдированного финансового результата на 61,9%. Также значительный рост продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (одни из крупнейших отраслей по финансовому результату) - они нарастили сальдированный финансовый результат на 55,5% и 46,8% соответственно. С другой стороны, такие отрасли как **Обеспечение электроэнергией, газом и паром**, **Транспортировка и хранение** и **Информация и связь** отразили снижение сальдированного финансового результата.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и месяцем ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В обзоре Банк России среди ключевых тенденций сектора отмечает, что в апреле ситуация с фондированием улучшилась. Наблюдался приток рублевых вкладов населения. В то же время существенно сократились объемы выдачи ипотеки (более чем в 3 раза, до 162 млрд руб. с 521 млрд руб. по итогам марта), продолжил снижаться портфель потребительских кредитов, а объем корпоративного портфеля не претерпел существенных изменений (-15 млрд руб. или -0,03%). Это говорит о том, что банки осторожно подходят к выбору заемщиков с учетом высоких ставок и экономической неопределенности. В дальнейшем выдачи могут несколько увеличиться после снижения ключевой ставки. По состоянию на 1 мая общий объем кредитов юридическим лицам составил 53,3 трлн руб., в то время как кредитный портфель физических лиц составил 25,5 трлн руб.

Что касается средств населения, то по данным ЦБ, в апреле они выросли на 1,3 трлн руб. (+3,8%), в том числе за счет возврата в банки ранее снятых наличных денежных средств, что почти полностью перекрыло отток февраля-марта (около 1,4 трлн руб.). Рост средств населения на счетах эскроу замедлился в 3 раза по сравнению с мартом - до 113 млрд руб., в том числе из-за сокращения ипотечных выдач, что может отражать вероятное общее падение темпов продаж жилья. Общий объем средств населения по состоянию на 1 мая составил 33,6 трлн руб. (без учета эскроу-счетов).

Переходя к потребительской инфляции, отметим, что в мае 2022 года недельная инфляция продолжала замедляться, составив 0,12% в начале месяца, а в период с 21 по 27 мая она оказалась нулевой. Кроме того, в период с 14 по 20 мая была зафиксирована символическая дефляция в размере 0,02%, впервые с августа прошлого года. По итогам мая рост цен составил 0,12% по сравнению с 1,56% в апреле и 7,61% в марте. За пять месяцев цены выросли на 11,8%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня рост цен замедлился с 17,83% до 17,1%.

Динамика инфляции по месяцам в 2021–2022 гг.



Месяц	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%
Февраль	0,78%	1,17%
Март	0,66%	7,61%
Апрель	0,58%	1,56%
Май	0,74%	0,12%

Одним из основных факторов, влияющих на темп роста потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров, курс рубля продолжил

укрепление и к концу месяца составил 63,1 руб. При этом в течение месяца курс доллара опускался ниже 56 руб. – минимального значения с 2018 года.

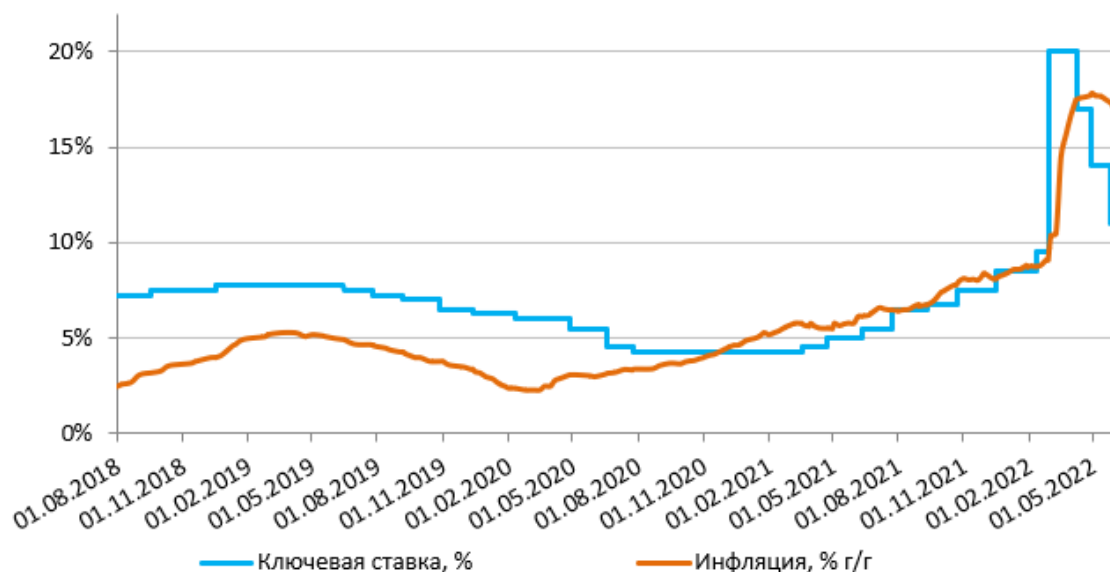
Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь'22	74,3	77,8	76,6
Февраль'22	77,8	83,5	77,2
Март'22	83,5	84,1	103,5
Апрель'22	84,1	71,0	77,9
Май'22	71,0	63,1	63,3

Отметим, что 26 мая состоялось внеочередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение снизить ключевую ставку на 300 б.п. до 11% годовых. Свое решение ЦБ обосновал ослаблением инфляционного давления, чему способствуют динамика курса рубля и заметное снижение инфляционных ожиданий населения и бизнеса. Также регулятор отметил, что продолжается приток средств на срочные рублевые депозиты, а кредитная активность остается низкой. По мнению ЦБ, это ограничивает проинфляционные риски и обуславливает необходимость смягчения денежно-кредитной политики. При этом внешние условия для российской экономики остаются сложными, что значительно ограничивает экономическую активность. Однако риски для финансовой стабильности несколько снизились, позволив смягчить отдельные меры по контролю за движением капитала. Дальнейшие решения по ключевой ставке ЦБ будет принимать с учетом динамики инфляции, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. При этом Банк России допускает возможность снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Следующее заседание по ключевой ставке назначено на 10 июня.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Стоит отметить, что рубль отреагировал негативно на решение ЦБ о снижении ключевой ставки: после 56,3 руб. за доллар 26 мая, на следующий день обменный курс составил уже 62 руб. Однако следует также упомянуть, что вместе с решением по ставке в этот же день были приняты меры по смягчению валютного контроля, а также проводились вербальные интервенции со стороны Минэкономразвития о чрезмерном укреплении курса рубля и необходимости «постепенно возвращаться к прежнему равносному курсу».

Тем не менее, в долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в мае традиционных сведений о внешней

торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-апреля 2022 года.

			
Показатель	Январь-апрель 2021	Январь-апрель 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	27,5	95,8	> в 3,5 раза
Баланс товаров и услуг	35,2	106,5	> в 3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-7,6	-10,7	+40,8%
	1.06.21	1.06.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	605,2	587,4	-2,9%

Так, согласно ЦБ, профицит платежного баланса РФ продолжил рост и составил \$95,8 млрд, увеличившись в 3,5 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что во многом рост профицита был обеспечен снижением импорта. Интересно отметить и то, что по заявлению ЦБ, совокупный дефицит прочих («неторговых») компонентов счета текущих операций увеличился за счет выплаченных нерезидентам инвестиционных доходов небанковскими секторами (+40,8%). Кроме того, регулятор сообщил, что в финансовом счете платежного баланса рост активов превысил рост обязательств. Однако при этом традиционную оценку величины сальдо финансовых операций частного сектора (приток/отток капитала) ЦБ не опубликовал – вероятно, эти данные теперь также закрыты.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 июня на годовом окне их объем снизился на 2,9% до \$587,4 млрд.

Выводы:

- ВВП по итогам апреля 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 3% после увеличения на 1,3% в марте. По итогам января-апреля 2022 года ВВП показывает рост на 1,7%;
- Промпроизводство в апреле 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,6% после увеличения на 3% в марте, по итогам четырех месяцев рост составляет 3,9%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в I квартале 2022 года составил 7,1 трлн руб., показав рост на 31,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- Рост потребительских цен в мае 2022 года замедлился до 0,1% после 1,6% в марте, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция замедлилась до 17,1% после 17,8% по состоянию на 1 мая. За пять месяцев 2022 года инфляция составила 11,8%;
- Среднее значение курса доллара США в мае 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров снизилось до 63,3 руб. после 77,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец апреля курс доллара снизился до 63,1 руб.;
- Ключевая ставка ЦБ в мае была снижена на 3 п.п., ее значение опустилось с 14% до 11% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-апреля 2022 года выросло в 3,5 раза до \$95,8 млрд.;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июня на годовом окне сократился на 2,9% до \$587,4 млрд³.

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

ОСОБЕННОСТИ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

³ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_maj_2022/

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 оцениваются 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 крае⁴

Макроэкономические показатели по Камчатскому краю

Показатели	2021 год отчет	Январь - май 2022 года	Январь - май 2022 г. в % к январю - маю 2021 г. (в сопостави- мых условиях)
Индекс промышленного производства, %	110,0	98,6	-
Объем отгруженных товаров собственного производства выполненных работ и услуг по чистым видам деятельности, млн руб.			
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	33 105,5	12 626,6	82,8
- угля	...*	...*	133,3
- природного газа	...*	...*	81,2
- металлических руд	29 274,6	11 024,1	82,3
- прочих полезных ископаемых	585,1	339,6	93,1
<i>Обрабатывающие производства</i>	127 440,0	48 375,0	102,2
- производство пищевых продуктов	122 103,4	46 303,6	103,4
- производство напитков	969,4	400,7	91,7
- обработка древесины	22,8	5,7	21,8
- деятельность полиграфическая	196,2	76,6	80,4
- производство химических веществ	35,4	...*	145,7
- производство резиновых и пластмассовых изделий	91,5	57,2	109,2
- производство прочей неметаллической минеральной продукции	167,6	163,4	156,7
- ремонт и монтаж машин и оборудования	3 264,3	1045,1	73,0

⁴ <http://www.kamgov.ru/minecon/monitoring/monitoring-socialno-ekonomiceskogo-razvitia-kamcatskogo-kraa>

Показатели	2021 год отчет	Январь - май 2022 года	Январь - май 2022 г. в % к январю - маю 2021 г. (в сопостави- мых условиях)
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	20 936,4	10 928,8	99,0
Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации	2 936,0	1 160,8	84,1
Объем инвестиций в основной капитал – всего, млн руб.	33 408,2 ¹	7 330,5 ¹	112,4 ²
Ввод жилья, тыс. м ²	60,1	24,5	124,5
Валовая продукция сельского хозяйства, млн руб.	11 581,0	-	102,4 ²
Объем производства продукции животноводства:			
мясо, тыс. тонн (живой вес)	9,6	3,7	101,6
молоко, тыс. тонн	22,7	9,3	100,2
яйца, млн штук	...*	...*	114,1
Объем реализации платных услуг населению во всех ка- налах реализации – всего, млн руб.	31 584,8	13 217,0	94,3
из него: бытовые услуги	2 272,6	753,8	105,2
Оборот розничной торговли – всего, млн руб.	74 239,1	34 175,6	102,8
Оборот общественного питания, млн руб.	6 846,4	3 298,9	99,6
Среднемесячная номинальная заработная плата (с уче- том малых предприятий), руб.	93 092,7	92 694,6 ³	108,4 ⁴
Задолженность по заработной плате (по учтенному кругу предприятий), млн руб.	4,0	5,4	60,4
в том числе по видам деятельности:			
Транспорт	4,0	5,4	рост в 2,4 р.
Растениеводство и животноводство, охота и предо- ставление соответствующих услуг	-	-	-
Управление недвижимым имуществом за вознагражде- ние или на договорной основе	-	-	-
Задолженность по заработной плате из-за недофинанси- рования бюджетов всех уровней, млн руб.	-	-	-
в том числе:			
из федерального бюджета	-	-	-
из местных бюджетов	-	-	-
из бюджета субъекта РФ	-	-	-
Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств, млн руб.	4,0	5,4	60,4
Грузооборот (данные по автомобильному транспорту), млн т/км	21,5	9,3	131,8
Пассажиروоборот (данные по автомобильному транс- порту), млн пасс. /км	277,2	114,6	104,4
Сальдированный финансовый результат (прибыль, убы- ток) – всего, млн руб.	74 199,2	25 734,2 ³	238,0 ⁴
в том числе:			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	50 575,8	18 734,2 ³	398,3 ⁴
Добыча полезных ископаемых	8 649,3	2 188,0 ³	100,4 ⁴
Обрабатывающие производства	7 760,8	1 466,9 ³	121,1 ⁴
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2 901,6	2 203,9 ³	70,1 ⁴
Водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	154,1	74,5 ³	-
Строительство	-62,6	-221,8 ³	-
Транспортировка и хранение	2 645,3	805,1 ³	331,8 ⁴
Деятельность гостиниц и предприятий обществен- ного питания	-	-43,8 ³	-

Показатели	2021 год отчет	Январь - май 2022 года	Январь - май 2022 г. в % к январю - маю 2021 г. (в сопостави- мых условиях)
<i>Деятельность по операциям с недвижимым имуще- ством</i>	146,2	44,7 ³	221,3 ⁴
Задолженность предприятий и организаций на конец пе- риода, млн рублей			
дебиторская – всего	103 840,6	108 123,3 ³	146,7 ⁴
в том числе: просроченная	8 298,8	6 776,9 ³	80,0 ⁴
кредиторская – всего	92 492,1	93 444,6 ³	130,0 ⁴
в том числе: просроченная	2 312,3	1 863,7 ³	84,0 ⁴
Численность населения, тыс. чел.	312,7	311,1 ³	100,0 ⁴
Естественный прирост (убыль), чел.	-1 392	-368 ³	рост убыли в 2,2 р. ⁴
Миграционный прирост (убыль), чел.	2 429	-1195 ³	-
Численность занятых в экономике, тыс. чел.	175,0	172,2 ³	99,5 ⁴
Общая численность безработных, тыс. чел.	6,3	7,1 ³	98,6 ⁴
в т. ч. официально зарегистрированных	2,5	2,0	76,7
Уровень безработицы, %	1,5	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-март 2022 года;

2- январь-март 2022 года к январю-марту 2021 года;

3- январь-апрель 2022 года;

4- январь-апрель 2022 года к январю-апрелю 2021 года.

По итогам января-мая 2022 года положительную динамику показал сектор потребительского рынка (оборот розничной торговли) строительство, пассажирооборот автомобильного транспорта и оптовая торговля.

Оборот организаций по всем видам экономической деятельности за январь-май 2022 года составил 196 827,1 млн рублей, увеличившись на 39,2 % к январю-маю 2021 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства составил 98,6 %. Отмечается рост в обрабатывающих производствах на 2,2 %. Отрицательная динамика наблюдается в добывающей промышленности (- 17,2 %), в деятельности организаций по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха (- 1,0 %), осуществляющих водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений (- 15,9 %).

Предприятиями, осуществляющими добычу полезных ископаемых, отгружено продукции на 12 626,6 млн рублей (92,4 % к январю-маю 2021 года в действующих ценах). Индекс производства составил 82,8 %, что обусловлено снижением добычи металлических руд (золота и никеля) на 17,7 %. На снижение объемов добычи золота повлияла временная консервация месторождений Агинское, Южно-Агинское и Оганчинское, разрабатываемых АО «Камголд» и месторождений Золотое, Кунгурцевское, Угловое, разрабатываемых АО «Камчатское Золото», в связи с началом реализации инвестиционного проекта «Техническое перевооружение Агинской золотоизвлекательной фабрики» в целях увеличения проектной мощности фабрики. Добыча никеля ЗАО НПК «Геотехнология» в 2022 году не планируется в связи с проведением на месторождении Шануч горно-подготовительных работ. Предприятие планирует на месторождении Шануч строительство флотационной обогатительной фабрики для более глубокой переработки никелевой руды, планируемый срок введения её в эксплуатацию – 2025 год.

В обрабатывающих производствах отгружено товаров собственного производства на сумму 48 375,0 млн рублей или 172,1 % по отношению к январю-маю 2021 года в действующих ценах. Индекс производства составил 102,2 %.

Индекс производства пищевых продуктов составил 103,4 % к январю-маю 2021 года, объем отгруженной продукции составил 46 303,6 млн руб. (176,5 % к январю-маю 2021 года).

Рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков произведено 390,9 тыс. тонн или 100,0 % к январю-маю 2021 года.

Рыбодобывающими предприятиями Камчатского края выловлено 574,6 тыс. тонн рыбы и морепродуктов (101,2 % к январю - маю 2021 года).

Увеличение объемов вылова отмечается по терпугам – 33,6 %, по сельди – 12,5 % и минтаю – 5,5 %. Снижение вылова по треске составило – 22,2 %, по камбале – 11,0 %, по наваге – 14,7 %, по кальмару – 60,7 %.

В секторе производства пищевых продуктов, ориентированных на региональный рынок (кроме рыбоперерабатывающей промышленности), отмечено увеличение производства мяса крупного рогатого скота на 14,2 %, мяса и субпродуктов на 7,1 %, сыров и творога на 8,2 %, молока на 2,2 % к январю-маю 2021 года.

Снижение отмечалось в производстве мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы на 13,7 %, полуфабрикатов мясных и мясосодержащих на 4,9 %, колбасных изделий на 4,6 %, хлебобулочных изделий на 20,9 %, кондитерских изделий на 3,0 %.

Наблюдается снижение производства по ремонту и монтажу машин и оборудования (судоремонт) (- 27,0 %).

На предприятиях по обеспечению электрической энергией, газом и паром отгружено продукции собственного производства на сумму 10 928,8 млн рублей, что составляет 109,3 % к январю-маю 2021 года в действующих ценах, индекс производства составил 99,0 %. Производство электроэнергии увеличилось на 0,2 % к январю-маю 2021 года и составило 888,9 млн кВт-ч. Снижено производство тепловой энергии, пара и горячей воды на 1,5 % (произведено 1 929,5 тыс. Гкал.). Снижено потребление электроэнергии предприятиями ООО «Свинокомплекс Камчатский», АО «ТСГ АСАЧА», ООО «Заря», снижено потребление теплоэнергии населением.

Объем отгруженных товаров предприятиями водоснабжения; водоотведения, сбора и утилизации отходов составил 1 160,8 млн рублей (111,7 % к январю-маю 2021 года в действующих ценах), индекс производства составил 84,1 %. Отмечается снижение по забору, очистке и распределению воды на 28,8 %. Отмечается снижение потребления услуг холодного водоснабжения населением, согласно приборам учета. Увеличен сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья на 7,6 %.

Индекс производства сельскохозяйственной продукции за январь-март 2022 года составил 102,4 % к январю-марту 2021 года в сопоставимой оценке.

В январе-мае 2022 года в сельскохозяйственных организациях Камчатского края ситуация в сфере животноводства сложилась следующим образом:

- производство мяса составило 3,7 тыс. тонн (101,6 % к январю-маю 2021 года);
- производство яйца увеличилось на 14,1 % к январю-маю 2021 года, яйценоскость кур-несушек возросла на 4,5 %;
- производство молока составило 9,3 тыс. тонн (100,2 % к январю-маю 2021 года). Средний надой молока на одну корову увеличился на 1,9 %.

Объем инвестиций в основной капитал за январь-март 2022 года составил 7 330,5 млн рублей или 112,4 % к январю-марту 2021 года (в сопоставимой оценке). Рост объема инвестиций в отчетном периоде обусловлен в том числе реализацией таких инвестиционных проектов как: строительство ООО «Новый дом» гостиничного комплекса на ул. Ленинградская в городе Петропавловске-Камчатском, строительство морского перегрузочного комплекса сжиженного природного газа в Камчатском крае; строительство Камчатской краевой больницы; аэропортового комплекса Петропавловск-Камчатский (Елизово), реконструкцией объектов терминала «Сероглазка».

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» за январь-май 2022 года составил 15 364,9 млн рублей, что в сопоставимой оценке составляет 342,6 % к январю-маю 2021 года. Рост обусловлен реализацией значимых для Камчатского края проектов, строительство которых осуществляется в рамках федеральной адресной инвестиционной программы: морской перегрузочный комплекс сжиженного природного газа в Камчатском крае; аэропортовый комплекс Петропавловск-Камчатский (Елизово).

За январь-май 2022 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 24,5 тыс. кв. метров (124,5 % к аналогичному периоду 2021 года), в том числе, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств 23,4 тыс. кв. метров (143,0 % к аналогичному периоду 2021 года).

В соответствии с утвержденной Министром экономического развития Российской Федерации 2 декабря 2021 года Федеральной адресной инвестиционной программой на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 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 2022 год в объеме 17 614,2 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 2022 году предусмотрены в объеме 152,7 млн рублей.

Бюджетные ассигнования на объекты и мероприятия, не включенные в федеральные целевые программы (непрограммная часть ФАИП) в 2022 году составили 17 461,5 млн рублей, в том числе по направлениям: «здравоохранение» - 500,0 млн рублей, «морской транспорт» – 13 854,3 млн рублей, «воздушный транспорт» – 2 761,1 млн рублей, «водное хозяйство и охрана окружающей среды» – 283,2 млн рублей, «специальный комплекс» – 63,0 млн рублей.

Перечень краевых инвестиционных мероприятий (объектов) утвержден постановлением Правительства Камчатского края от 29.11.2021 года № 507-П «Об утверждении инвестиционной программы Камчатского края на 2022 год и на плановый период 2023-2024 годов и прогнозный период 2025-2026 годов» (далее – Инвестиционная программа).

В 2022 году на реализацию инвестиционных мероприятий предусмотрены ассигнования за счет всех источников финансирования в сумме 10 106,3 млн рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета – 5 012,0 млн рублей (49,6 %), краевого бюджета – 3 783,7 млн рублей (37,4 %), Фонда содействия реформированию ЖКХ – 1 240,0 млн рублей (12,3 %).

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. Вилучинске;
- строительство Камчатской краевой больницы;
- строительство общеобразовательной школы по проспекту Рыбаков в г. Петропавловск-Камчатский;
- строительство подъезда к аэровокзалу в г. Елизово от федеральной дороги А-401;
- строительство детского сада в жилом районе Рыбачий в г. Вилучинск на 260 мест.

Фактический объем финансирования за январь-май 2022 составил 2 186,0 млн рублей (21,6 % от предусмотренного объема), в том числе за счет средств федерального бюджета – 1 144,2 млн рублей (22,8 %), за счет средств краевого бюджета – 838,1 млн рублей (22,2 %), за счет Фонда содействия реформированию ЖКХ – 197,9 млн рублей (16,0 %).

По состоянию на 01.06.2022 освоение составило 1 841,1 млн рублей (18,2 % от предусмотренного объема), в том числе за счет средств федерального бюджета – 809,4 млн рублей (16,1 %), за счет средств краевого бюджета – 828,7 млн рублей (21,9 %), за счет Фонда содействия реформированию ЖКХ – 197,9 млн рублей (16,0 %).

В секторе потребительского рынка в январе-мае 2022 года сложилась следующая ситуация:

– оборот розничной торговли составил 34 175,6 млн рублей (102,8 % к январю-маю 2021 года в сопоставимых ценах) и на 93,8 % сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка;

– оборот общественного питания составил 3 298,9 млн рублей (99,6 % к январю-маю 2021 года в сопоставимых ценах);

– платных услуг населению края было оказано на сумму 13 217,0 млн рублей (94,3 % к январю-маю 2021 года в сопоставимых ценах). В структуре объема платных услуг населению, по-прежнему, преобладали: коммунальные, транспортные, телекоммуникационные и жилищные услуги. На их долю приходится 76,0 % общего объема потребляемых услуг. Удельный вес бытовых услуг в общем объеме платных услуг населению составил 5,7 %. В январе-мае 2022 года населению края было оказано бытовых услуг на 753,8 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 5,2 % больше, чем в январе-мае 2021 года.

Пассажирооборот автомобильного транспорта за январь-май 2022 года составил 114,6 млн пасс.-км (104,4 % к январю-маю 2021 года). Число перевезенных пассажиров автомобильным транспортом составило 14,3 млн человек (102,6 % к январю-маю 2021 года).

Грузооборот автомобильного транспорта за январь-май 2022 года составил 9,3 млн т-км (131,8 % к январю-маю 2021 года).

Объем перевезенного груза на морском транспорте составил 490,9 тыс. тонн (103,0 % к январю-маю 2021 года). Грузооборот морского транспорта уменьшился на 0,8 % и составил 1 354,8 млн т-км. В каботажном плавании рост составил 10,5 %, в заграничном плавании произошло снижение на 37,6 % к январю-маю 2021 года.

Среднегодовой показатель индекса потребительских цен в январе-мае 2022 года составил 110,7 % (109,4 % к декабрю 2021 года), в том числе 115,4 % на продовольственные товары, 111,2 % на непродовольственные товары и 103,4 % на услуги.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь-апрель 2022 года составила 92694,6 рублей (108,4 % к январю-апрелю 2021 года). Отмечено снижение реальной заработной платы на 1,4 % к январю-апрелю 2021 года.

Реальные денежные доходы в 1 квартале 2022 года сложились на уровне 96,6 % к 1 кварталу 2021 года. Реальные располагаемые денежные доходы составили 96,3 %.

Размер среднедушевого дохода в 1 квартале 2022 года составил 50 100,4 руб. Соотношение среднедушевого денежного дохода с величиной прожиточного минимума – 218,5 %.

Потребительские расходы сложились в размере 43 625,8 рублей в среднем на душу населения и увеличились на 13,5 % относительно 1 квартала 2021 года. На цели потребления населением направлено 87,1 % среднедушевого дохода.

На 01.06.2022 просроченная задолженность по заработной плате составила 5,4 млн рублей и за месяц увеличилась на 3,4 %, в том числе:

- 1) МУП «Автодор» – 4,7 млн рублей;
- 2) МУП Карагинского района «Портпункт «Оссора» – 0,7 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 01.06.2022 составила 2,0 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы – 1,1 % (на 01.06.2021 – 1,4 %). Напряженность на рынке труда составила 0,3 человека на 1 заявленную работодателями вакансию (01.06.2021 г. – 0,4).

По состоянию на 01.05.2022 года численность населения составила 311,1 тыс. человек, уменьшившись по сравнению с 1 января 2022 года на 1 563 человека за счет естественной (- 368 человек) и миграционной убыли населения (- 1195 человек).

Сальдированный финансовый результат деятельности учтенного круга крупных и средних организаций Камчатского края за январь-апрель 2022 года сложился с прибылью в объеме 25 734,3 млн рублей, рост к аналогичному периоду прошлого года составил 2,2 раза.

Положительный сальдированный результат получен в целом по основным видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 2 188,0 млн рублей; «Обрабатывающие производства» – 1 466,9 млн рублей; «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 2 203,9 млн рублей; «Водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 74,5 млн рублей; «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 18 736,3 млн рублей; «Транспортировка и хранение» – 805,1 млн рублей; «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – 44,7 млн рублей.

Отрицательный сальдированный результат получен по видам деятельности: «Строительство» – 221,8 млн рублей; «Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» – 43,8 млн рублей.

Удельный вес убыточных организаций в общем числе организаций составил 28,5 % от их общего числа.

Дебиторская задолженность по состоянию на 01.05.2022 составила 108 123,3 млн рублей, что на 46,7 % выше, чем на 01.05.2021. Удельный вес просроченной дебиторской задолженности в общем объеме

задолженности на 01.05.2022 составил 6,3 %. Суммарный объем просроченной дебиторской задолженности по сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшился на 20,0 % и составил 6 776,9 млн рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 01.05.2022 составила 93 444,6 млн рублей, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилась на 30,0 %. Удельный вес просроченной кредиторской задолженности в общем объеме задолженности на 01.05.2022 год составил 2,0 %. Суммарный объем просроченной дебиторской задолженности по сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшился на 16,0 % и составил 1 863,7 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 суб-рынки 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 четырнадцатэтажное 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, мегамоллы, гипермоллы;

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 ста-

рого 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: «А1», «А2», «В1», «В2», «С1», «С2», «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 продаж офисной недвижимости и схожих типов объектов г. Вилючинск на дату оценки. Оценщиком было найдено 6 предложений, схожих с объектом оценки по назначению.

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.

№ п/п	Текст объявления	Ссылка	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за кв.м.	Состояние
1	Свободного назначения, торговое 180 м²	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_2334208928	Вилучинск, район Рыбачий, ул. Гусарова, 43	18 000 000,00	180	100000	Хорошее
2	Офис или магазин, 45 м²	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_45_m_1597217229	Вилучинск, Кронштадтская ул., 2	4 000 000,00	45	88888,89	Хорошее
3	Свободного назначения, 80 м²	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2229170617	Вилучинск, Кронштадтская ул., 12	5 000 000,00	80	62500	удовлетворительное
4	Свободного назначения, 45 м²	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_2388189522	Вилучинск, ул. Мира, 3	3 300 000,00	45	73333,33	удовлетворительное
5	Свободного назначения, торговое 107 м²	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_107_m_2268141954	Вилучинск, жилой район Рыбачий, ул. Нахимова, 30	10 000 000,00	107	93457,94	удовлетворительное
6	Продается помещение свободного назначения, офис 64 м²	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otlichnoe_pomeschenie_pod_lyuboy_vid_deyatelnosti_1535491175	Вилучинск, ул. Победы, д 5	4 500 000,00	64	70312,5	удовлетворительное

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.

Все аналоги находятся на первых этажах зданий и позиционируются на рынке как офисно-торговые, что не позволяет полностью отнести их к аналогам оцениваемых офисных помещений, находящихся на 3 этаже в административном здании.

Аналоги № 1 и 2 имеют хороший ремонт в отличии от оцениваемых помещений, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Ввиду общего затишья на рынке продаж офисной недвижимости, увеличения сроков экспозиции и не проведения осмотра в качестве аналогов приняты предложения из нижнего сегмента рынка, а именно аналоги №3, 4 и 6.

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 пунктов⁵.

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 - 2020. 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

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.

⁵ Справочник оценщика недвижимости-2020. 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», 2020

Таблица 6. Матрица коэффициентов в зависимости от состояния отделки⁶

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 - 2020. 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 имеющими отдельного входа. Влияние данного фактора описано в Справочнике оценщика недвижимости – 2020. Ниже приведена таблица, описывающая влияние данного фактора на цены предложений.

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 - 2020. Ниже приведена таблица, описывающая влияние данного фактора на цены предложений.

Таблица 9. Отношение цен в зависимости от площади объекта.

⁶ Справочник оценщика недвижимости-2020. *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», 2020.

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

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	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 проса 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%

12.4. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННОЙ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

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

Аналог №1

avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2229170617

Свободного назначения, 80 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

21 июня в 10:12

5 000 000 ₽ ▾

62 500 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 914 780-26-65

Написать сообщение

Алексей

Частное лицо

На Авито с октября 2013

Экологический вклад -8 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2229170617, 567 (+1)





О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 80 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2229170617

[avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otlichnoe_pomeschenie_pod_lyuboy_vid_deyatelnos_1535491175](https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otlichnoe_pomeschenie_pod_lyuboy_vid_deyatelnos_1535491175)

Продам отличное помещение под любой вид деятельнос

4 500 000 Р ✓

70 313 Р за м²

или [предложите свою цену](#)[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

19 июня в 12:31



8 914 020-47-44

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня**Иван**

Частное лицо

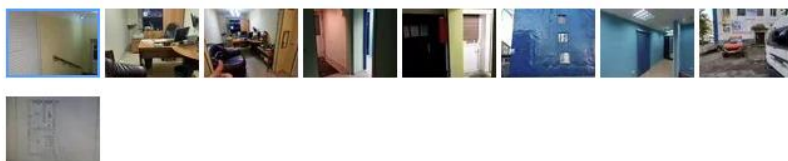
На Авито с марта 2018

[Документы проверены](#)

23 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1535491175, 👁 2470



О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Отдельный вход: есть

Отопление: центральное

https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otlichnoe_pomeschenie_pod_lyuboy_vid_deyatelnos_1535491175

Свободного назначения, 45 м²

3 300 000 ₽ ✓

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

17 июня в 22:47

3 300 000 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)



8 984 160-43-59

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Илья

Частное лицо

На Авито с апреля 2013



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2388189522, 👁 165 (+1)



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 45 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.6 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 220 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_2388189522

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 подходов⁷.

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.

⁷ 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 оценки⁸.

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.

⁸ 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 3 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
Ссылка	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_80_m_2229170_617	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_otlichnoe_pomeschenie_pod_lyuboy_vid_deyatelnos_153549_1175	https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_45_m_2388189_522
Адрес	Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, Кронштадтская ул., 12	Вилучинск, ул. Победы, д. 5	Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, ул. Мира, 3
Дата продажи	21.06.2022	29.05.2022	17.06.2022
Имущественные права	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Назначение	торговое	торговое	торговое
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города
Местоположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Наличие отдельного входа	отдельный	отдельный	отдельный
Тип объекта	помещение	помещение	помещение
Этаж	1	1	1
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена, руб.	5 000 000	4 500 000	3 300 000
Площадь кв. м	80	64	45
Цена 1 кв.м., руб.	62 500	70 313	73 333

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 - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Лейфера Л.А. - Нижний

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 202

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,1%	8,4%	17,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,8%	9,4%	20,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,1%	8,3%	17,9%
4. Стрит-ритейл	13,5%	8,1%	18,9%
5. Объекты свободного назначения	14,3%	8,9%	19,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,1%	11,4%	22,7%

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 19,8% для объектов свободного назначения.

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.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81

Для оцениваемых помещений, расположенных в спальном микрорайоне высотной застройки Рыбачий выбрано значение 0,76, для аналогов в центре города Вилючинск – 1.

Общая площадь. Коэффициенты определялись по Справочнику оценщика недвижимости - 2020. 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», 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

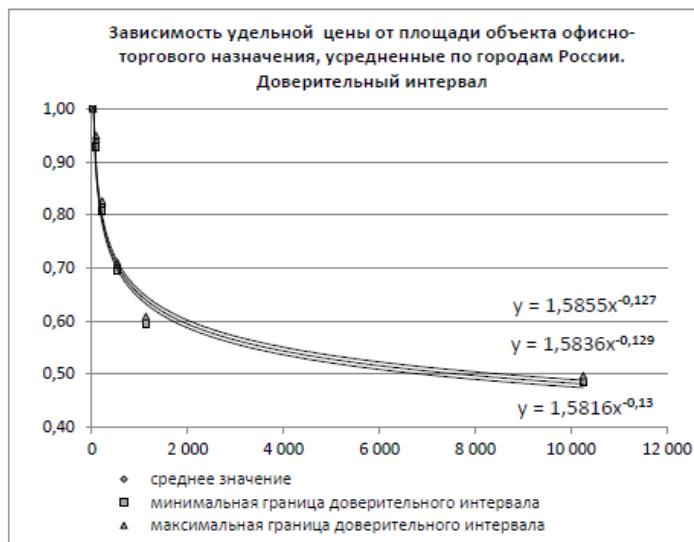


Рис. 70¹⁵

¹⁵ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

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 13. Корректирующие коэффициенты на этаж.

3.4.2. Данные на октябрь 2020 года

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 94

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	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,73	0,74
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,66	0,68

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,58	0,76

151

Корректировка необходима для всех аналогов, так они расположены на первых этажах в то время, как объекты оценки расположены на 3 и 5-ом этаже, корректировка составит 0,83.

Тип объекта. Корректировка определялась по сборнику СтатРиелт.

Таблица 14. Корректирующие коэффициенты на тип объекта.

8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,13	3,23	2,63
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,39	2,10	1,71
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,81	2,46	2,11
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,32	3,15	2,70
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,91	1,24	1,06
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,90	2,58	2,21
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,77	1,05	0,90
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,26	3,43	2,79

Оцениваемые объекты находятся в административном офисном здании – значение коэффициента 2,63, а объекты аналоги – торговые объекты – значение коэффициента – 2,79.

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 15. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 97

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Корректировка составит 0,86 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 16. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, пом. № 69-70.

Характеристики объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена, руб.		5 000 000	4 500 000	3 300 000
Площадь кв. м	27,70	80	64	45
Цена 1 кв.м., руб.		62 500	70 313	73 333
1 группа элементов сравнения				
Уторговывание	Рыночная стоимость	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-19,80%	-19,80%	-19,80%
Дата продажи	28.06.2022	21.06.2022	29.05.2022	17.06.2022
Корректировка	-	0%	0%	0%
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Итого корректировка по первой группе элементов сравнения Объект оценки	-	-19,80%	-19,80%	-19,80%
Скорректированная стоимость, руб.	-	50 125	56 391	58 813
2 группа элементов сравнения				
Назначение	офисное	торговое	торговое	торговое
Коэффициент	2,63	2,79	2,79	2,79
Корректировка		0,94	0,94	0,94
Местоположение в пределах города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города	Центр города	Центр города
Коэффициент	0,76	1,00	1,00	1,00
Корректировка	x	0,76	0,76	0,76
Наличие отдельного входа	общий	отдельный	отдельный	отдельный
Коэффициент	0,86	1,00	1,00	1,00
Корректировка	x	0,86	0,86	0,86
Общая площадь	27,7	80	64	45
Коэффициент	1,032	0,900	0,926	0,969
Корректировка	x	1,15	1,11	1,06
Этаж	3	1	1	1
Коэффициент	0,830	1,00	1,00	1,00

Характеристики объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Корректировка	х	0,83	0,83	0,83
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения		0,59	0,57	0,54
Итого скорректированная ставка	х	29 391	32 127	32 019
Итоговая скорректированная цена аналогов, руб./м2 с НДС,		29 391,00	32 127,00	32 019,00
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м. с НДС	31 180			
Рыночная стоимость, руб. с НДС	863 686			
Рыночная стоимость, руб. без НДС	719 738			

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, пом. 28-33.

Характеристики объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена, руб.		5 000 000	4 500 000	3 300 000
Площадь кв. м	103,00	80	64	45
Цена 1 кв.м., руб.		62 500	70 313	73 333
1 группа элементов сравнения				
Уторговывание	Рыночная стоимость	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-19,80%	-19,80%	-19,80%
Дата продажи	28.06.2022	21.06.2022	29.05.2022	17.06.2022
Корректировка	-	0%	0%	0%
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Итого корректировка по первой группе элементов сравнения Объект оценки	-	-19,80%	-19,80%	-19,80%
Скорректированная стоимость, руб.	-	50 125	56 391	58 813
2 группа элементов сравнения				
Назначение	офисное	торговое	торговое	торговое
Коэффициент	2,63	2,79	2,79	2,79
Корректировка		0,94	0,94	0,94
Местоположение в пределах города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города	Центр города	Центр города
Коэффициент	0,76	1,00	1,00	1,00
Корректировка	х	0,76	0,76	0,76
Наличие отдельного входа	общий	отдельный	отдельный	отдельный
Коэффициент	0,86	1,00	1,00	1,00
Корректировка	х	0,86	0,86	0,86
Общая площадь	103	80	64	45
Коэффициент	0,871	0,900	0,926	0,969
Корректировка	х	0,97	0,94	0,90
Этаж	3	1	1	1
Коэффициент	0,830	1,00	1,00	1,00
Корректировка	х	0,83	0,83	0,83
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения		0,49	0,48	0,46
Итого скорректированная ставка	х	24 811	27 120	27 029
Итоговая скорректированная цена аналогов, руб./м2 с НДС,		24 811,00	27 120,00	27 029,00
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м. с НДС	26 320			
Рыночная стоимость, руб. с НДС	2 710 960			
Рыночная стоимость, руб. без НДС	2 259 133			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет: 2 978 872 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 18 Определение итоговой величины рыночной стоимости

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Результаты оценки, полученные при приме- нении 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. № 69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 27,7 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гу-сарова, д. 47, помещение 69-70. кадастровый номер: 41:02:0010108:6504.	-	-	1	719 738	-	-	719 738
2	Нежилое помещение поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гу-сарова, д. 47, кв. 28-33. Кадастровый номер: 41:02:0010108:6503.	-	-	1	2 259 133	-	-	2 259 133

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

2 980 000 (Два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование, адрес, площадь,	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение поз. № 69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 27,7 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47, помещение 69-70. кадастровый номер: 41:02:0010108:6504.	720 000
2	Нежилое помещение поз. № 28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47, общей площадью 103 кв.м., адрес: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусарова, д. 47, кв. 28-33. Кадастровый номер: 41:02:0010108:6503.	2 260 000

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 № 433-505-025983/22 от 10.03.2022 г., заключенный со страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ», действующий с 17.03.2022 г. по 16.03.2023 г., страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
6. Сертификат к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-505-025983/22 от 10.03.2022 г., заключенный со страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ», действующий с 17.03.2022 г. по 16.03.2023 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»

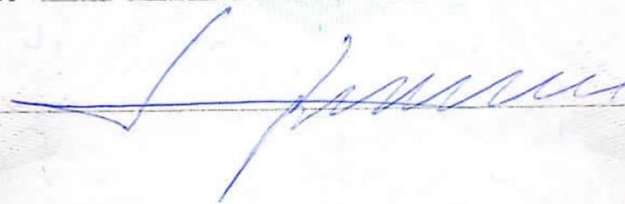
выдан

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.



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@srороо.ru; http://www.srороо.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 полное наименование организации)

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"

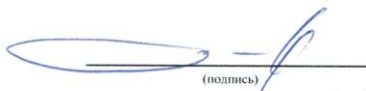
Данные сведения предоставлены по состоянию на 09 апреля 2018 г.

Дата составления выписки 09 апреля 2018 г.



Исполнительный директор

М.П.


(подпись)

С.Д. Заякин



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-505-025983/22

«10» марта 2022

г. Петропавловск-Камчатский

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Щербаков Андрей Николаевич
Паспортные данные: 30 09, 426509, выдан отделом ОФМС России по Камчатскому краю в г. Петропавловске-Камчатском, 18.07.2009 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Камчатском крае
683000 г.Петропавловск-Камчатский, ул.Ленинская, д.59
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «17» марта 2022 года по «16» марта 2023 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 Страхователю 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 17.03.2022г. 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 оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением 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 (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.
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	
электронная почта:	kcno@bk.ru	anna.maleishko@ingos.ru
телефонная связь:	8(4152) 26-33-40	8(4152)420-766

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Щербаков Андрей Николаевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Клюквин Дмитрий Сергеевич
Директор филиала СПАО "Ингосстрах" в Камчатском крае
Доверенность № 8631152-51/21 от 20.12.2021

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-505-025983/22

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-505-025983/22 от 10.03.2022 (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 2022 года по «16» марта 2023 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 № 433-505-025983/22 от 10.03.2022

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Директор филиала САО «Ингосстрах» в Камчатском крае
Доверенность № 8631152-51/21 от 30.02.2021г.



Клюев Д.С.

Место выдачи: г. Петропавловск-Камчатский

Дата выдачи: 14 марта 2022 г.

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №КУВИ-001/2022-53132144 от 11.04.2022 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №КУВИ-001/2022-53141926 от 11.04.2022 г.
- Справка о балансовой стоимости основных средств №38 от 27.06.2022 г.
- Справка о балансовой стоимости основных средств №39 от 27.06.2022 г.
- Технический паспорт на жилой дом с экспликацией

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.04.2022, поступившего на рассмотрение 11.04.2022, сообщаем, что согласно заявления Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист		
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
11.04.2022г. № КУВИ-001/2022-53132144		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 41-02-0010108/6504		
Номер кадастрового квартала: 41-02-0010108 Дата присвоения кадастрового номера: 20.06.2013 Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 374; Условный номер 41-41-03/001/2013-253 Месяц/год/число: Камчатский край, г. Петропавловск, ул. Гусарова, д. 47, пом. 69-70 Площадь, м2: 27,7 Назначение: Нежилое Назначение: Нежилое помещение Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 3 Вид жилого помещения: данные отсутствуют Кадастровая стоимость, руб: 724794,04 Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 41-02-0010108/429 Виды разрешенного использования: данные отсутствуют Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений социального назначения и жилищам для использования или жилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" Особые отметки: данные отсутствуют Получатель выписки: Жилин Ярослав Сергеевич		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОЛИСА И ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЛИСНОЮ	инициалы, фамилия
	содержания сертификата	
	Сертификат 59765-771-001-МЧ-Кл 3711331-70344-2024-01 Владимир, Руслан Фр Даты выдачи: 17.03.2024 по 23.03.2025	

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

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 5	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	
11.04.2022г. № КУВН-001/2022-53132144			
Кадастровый номер:	41-02-0010108-6504		

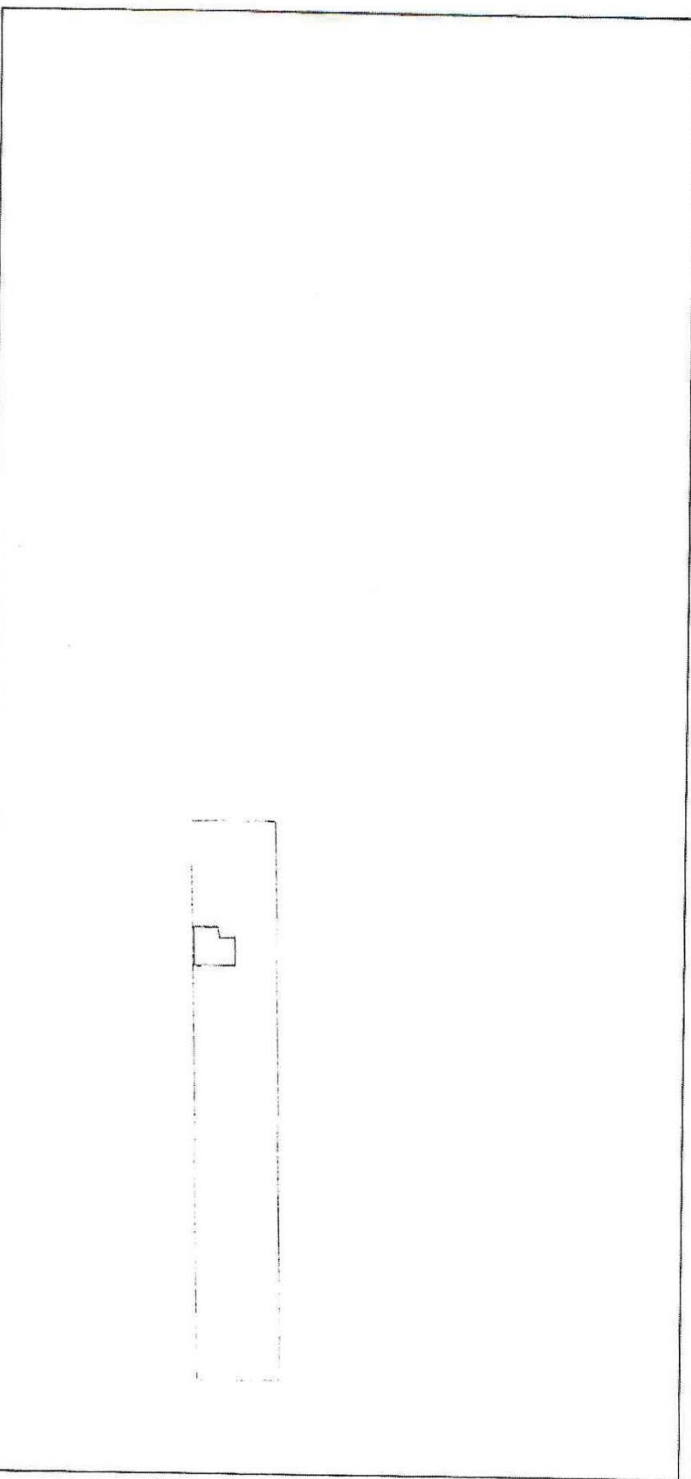
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное унитарное предприятие "РЕМЖИДСЕРВИС" Вологодского городского округа, ИНН: 4102001321
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 41-41-01/023/2014-635 11.06.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		26.02.2020 05:12:20
	номер государственной регистрации:		41-02-0010108-6504-41/013/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до поступления в орган регистрации прав снятия ареста (запрещения)
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Арбитражный суд Камчатского края
	основание государственной регистрации:		Определение о принятии обеспечительных мер, выдан 13.02.2020. Арбитражный суд Камчатского края, судья Березкина В.П.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Вологодский городской округ закрытое административно-территориальное образование город Вологодск Камчатского края
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 41-41-03/001/2013-253 04.06.2013 00:00:00

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ
		М.П.
		Стефанов Сергей Владимирович
		Вологодск, Республика
		с 2006 г. выданы с 23.01.2021 до 21.01.2024
		инициалы, фамилия

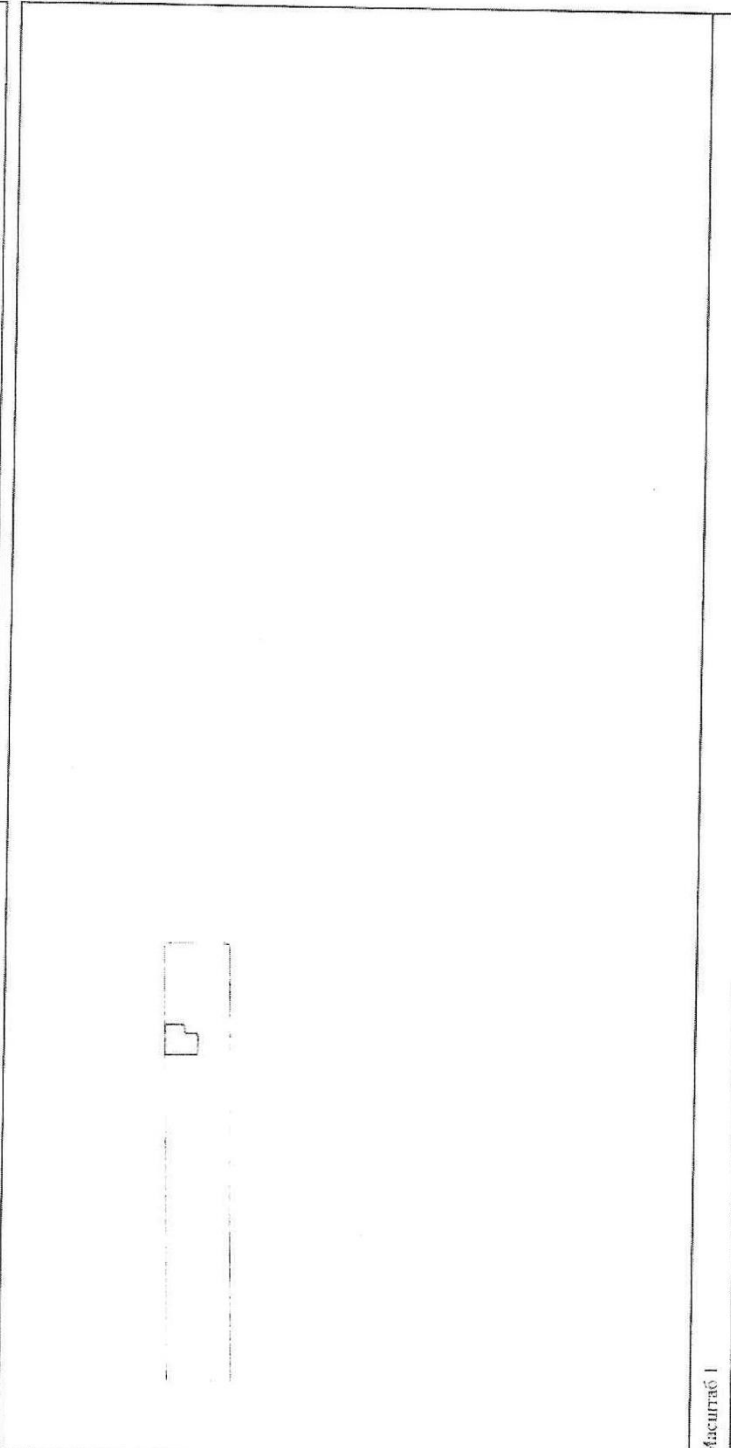
Наименование			
Лист № 2 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
11.04.2022г. № КУВН-001/2022-53132144		Всего листов раздела 2.2	Всего листов выписки. 5
Календарный номер:		Всего разделов: 3	
		41.02.0010108.6504	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия Третьего лица, органа.	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, не зарегистрировано		данные отсутствуют
6	Заведенные в судебном порядке права требования;		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отчуждении зарегистрированного права.		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.		данные отсутствуют
10	Приведения в сведения о наличии поступлениях, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости.		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СЕРИЙНО-СИМВОЛИЧЕСКОЕ	
	Содержит: 99077713144.01.11.01.13.4439.0050	
	Выдана: 08.08.2022	
	Действителен с 25.01.2021 по 21.06.2023	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.04.2022г. № КУ ВП-001/2022-53132144			
Кадастровый номер: 41:02:0010108:6504			
Номер этажа (этажей): 3			
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
		Сертификат 99787371077-МД Выдан: 04.04.2022 Действителен с 21.03.2021 по 01.04.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.04.2022г. № КУИИ-001/2022-53137144			
Кадастровый номер: 41:02:0010108:6504		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСЬЮ КОМПЕТЕНТНОГО ПОДПИСАТЕЛЯ	инициалы, фамилия
полное наименование должности	
Кадастровый номер: 41:02:0010108:6504 Вид документа: Выписка Дата: 2022.04.11 11:44:05+08:00 Документ №: 2102.2021.00.2108.002	

Прошито и
пронумеровано на
3 (листа)

12 04
12 00

Ильин С.С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ
КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
997677571357444803515711381783445926050

Владелец: Росреестр

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.04.2022, поступившего на рассмотрение 11.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.04.2022г. № КУ/ВН-001/2022-53141926			
Кадастровый номер: 41:02:0010108.6503			
Номер кадастрового квартала:	41:02:0010108		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 374; Условный номер 41-41-03/001/2013-254		
Местоположение:	Камачатский край, г. Вилюйск, ул. Гусарова, д.47, кв.28-33		
Площадь, м2:	103		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 03		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	2695082.52		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	41:02:0010108.429		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Жилин Ярослав Сергеевич		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	СЕРГЕЙ БОСЕРТОВИЧ М.П.		
Сертификат: 0405777357-М.П. 41:02:0010108.6503 Вид докум. Регистрации Дата выдачи: 11.04.2022 г. 13:07:42			

Patient 2 List 2

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости		Помещение	
11.04.2022г. № КУВН-001/2022-53/4/926		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:		41-02/0010108-6503		Всего листов выписки: 4	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное унитарное предприятие "ТЕНЖИЛСЕРВИС" Виленинского городского округа, ИНН: 4102001321		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 41-41-01/018/2014-552 24.06.2014 00:00:00 данные отсутствуют		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют		
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:				
5.1	Вид:	Запрещение регистрации			
	Дата государственной регистрации:	26.02.2020 05:12:30			
	Номер государственной регистрации:	41-02/0010108-6503-41/014/2020-4			
	Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	До поступления в орган регистрации прав связи ареста (штрафения)			
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Арбитражный суд Камчатского края			
	Основание государственной регистрации:	Определение о принятии обеспечительных мер, выдан 13.02.2020, Арбитражный суд Камчатского края, судья Березкина В.П. данные отсутствуют			
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
	Сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Виленинский городской округ закрытое административно-территориальное образование город Виленинск Камчатского края		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 41-41-03/001/2013-254 04.06.2013 00:00:00		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЕВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ			
полное наименование должности		инициалы, фамилия			

Прошито и
проушеровано на
6 (листан)

12 04

12 00

lit

Мирош С.С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ
КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:

997677571357444803515711381783445926050

Владелец: Росреестр

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «РЕМЖИЛСЕРВИС»

684090, г. Вилучинск, ул. Победы, 5,

Исх. № 39 от «07» 06 2022г.

СПРАВКА О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

МУП «Ремжилсервис»

Единица измерения: рубли.

Местонахождение (адрес) г. Вилучинск ул. Победы дом 9

Согласно данных бухгалтерского учета балансовая стоимость основных средств предприятия по состоянию на 27 июня 2022 года составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость	Остаточная (балансовая) стоимость на 27.06.2022г
1	Нежилое помещение поз. №28-33 3-го этажа по ул. Гусарова д.47	103	41:02:0010108:6503	00-000374	2 695 082,52	0,00
ИТОГО:					2 695 082,52	0,00

Исполнительный директор

Главный бухгалтер



Жилан Я.С.

Витоль Т.В.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «РЕМЖИЛСЕРВИС»

684090, г. Вилочинск, ул. Победы, 5,

Исх. № 28 от «21» 06 2022г.

СПРАВКА О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

МУП «Ремжилсервис»

Единица измерения: рубль.

Местонахождение (адрес) г. Вилочинск ул. Победы дом 9

Согласно данных бухгалтерского учета балансовая стоимость основных средств предприятия по состоянию на 27 июня 2022 года составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость	Остаточная (балансовая) стоимость на 27.06.2022г
1	Нежилое помещение поз. №69-70 3-го этажа по ул. Гусарова д.47	27,7	41:02:0010108:6504	00-000374	724 794,04	0,00
ИТОГО:					724 794,04	0,00

Исполнительный директор

Жилан Я.С.

Главный бухгалтер

Витоль Т.В.



Инв. № 374

Город ~~Петропавловск-Камчатский~~
Великокиевск - 3
Район Рыбачий

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ ДЕЛО

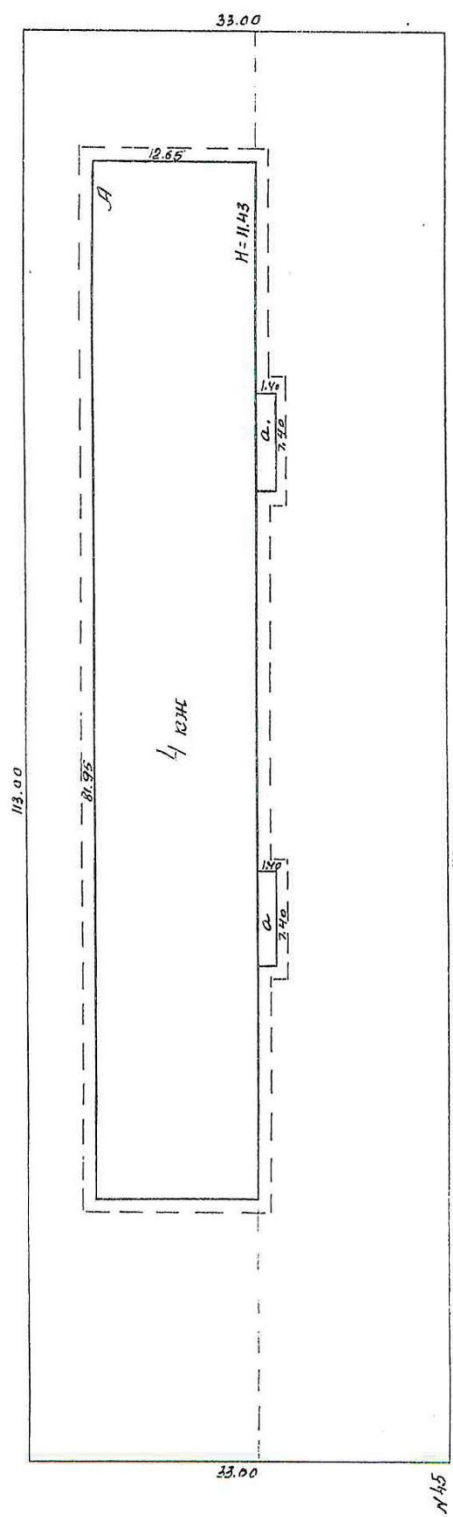
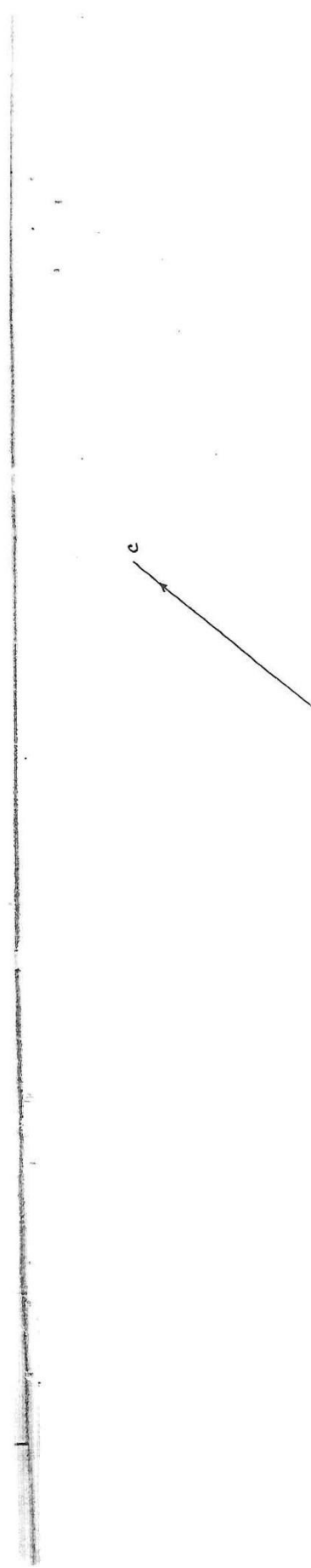
По улице Тугарова дом № 47

Владелец _____

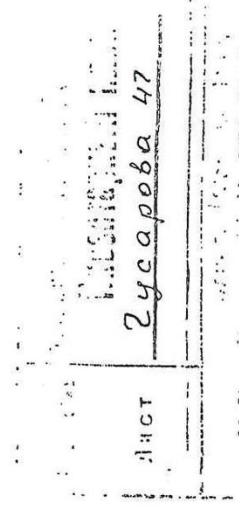
Пользователь _____

Начато _____ г.





ул. Гусарова



500

Солн
Рис

Допенова
Рончева

17/11-772

14

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 47 литер А

по Гусарова

ул. (пер.)

Город Петропавловск район Фрунзский Вилла-Паскени-3

Кварт. №

Инвент. № 324

Шифр
(фонд)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец Войскова Мария 87341

Серия, тип проекта

Год постройки 1965 переоборудовано надстроено в _____ году.

Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей 4

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть).

Число лестниц 4 шт.; их уборочная площадь 196.1 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 491.2 кв. м.

Средняя внутренняя высота помещений 2.50 Объем 14493 11849 кв. м.

Общая полезная площадь дома 2612.7 кв. м.

из них:

а) Жилые помещения полезная площадь 2612.7 кв. м.

в том числе жилой площади _____ кв. м.

Средняя площадь квартиры _____ кв. м.

Распределение жилой площади:

№ по порядку	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ					
		жилых квартир	жилых комнат		количество		жилая площадь	количество		жилая площ.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах									
2	В помещен. коридорн. сист.									
3	В общежитиях		<u>157</u>	<u>2003.9</u>						
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площ.									

Из общего числа жилой площади находится:

а) в мансардах										
б) в подвалах										
в) в цокольных этажах										
г) в бараках										

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№. № п. п	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные						
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						
	Всего:						

б) Нежилые помещения: полезная площадь **261.9** кв. м.

№ № по порядку	Классификация помещений	Основная		Вспомогат.		Текущие изменения							
		общая	арендуемая	общая	арендуемая	Основная		Вспомогат.		Основная		Вспомогат.	
						общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая в нежил. пом.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуживания												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	261.9	261.9										
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарная												
12	Культ.-просветительная												
13	Театров и зрел. предпр.												
14	Творческие мастерские												
15	Прочая												
Итого		261.9	261.9										

в том числе:

площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№ № по пор.	Использование помещений	Основная	Вспомогат.	Текущие изменения			
				основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищ. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе на газе						
	на твердом топливе						
Итого							

II. Благоустройство жилой площади (кв. м.)

Дата аписи	водопровод	Канализация		ОТОПЛЕНИЕ										Ванна				Горячее водосн.		Газоснабж.		Мусоропровод		Лифт	Напряже- ние элек- тросети	
		местная	центральн.	печное	печное газовое	от ЛГВ	от ТЭЦ	центральное				от групп или кварт. котельн.	калориферн.	с горячим вод. снабжен.	с газовыми котл.ками	с дровяными котл.ками	без колонок и горяч. воды	от колонок	центр.	баллоны	центр.					
								от собст. котельн		на газе																
								на тверд. топл.	на газе	на тверд. топл.	на газе															
								на тверд. топл.	на газе	на тверд. топл.	на газе															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
1/8-77	26/12-77		26/12-77							26/12-77					26/12-77										26/12-77	26/12-77

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроев

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	основная	81.95×12.65	1036.7	11.43	11849
	подвал	81.95×12.65	1036.7	2.55	2644
а	вход в подвал	$(4.40 \times 1.40) \times 2$	20.7		
	крыльца	$(1.90 \times 1.80) \times 4$	6.8		
	от мостки	186.0×1.0	186.0		
	нежилое помеще- ние. Детская	$29.09 \times 12.65 - 6.47 \times 0.16 + 1.05 \times 1.60$	368.6	2.85	1051
	хлебная веница школы				
	в т.ч.				
	пог.		✓	2.85	✓
	1-я				

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности

Сборник № 28

Вид внутренней отделки *простая*

Таблица № 28 12

№ по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделки и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельн. вес конструкт. элементов	Поправка к удельному весу в проц.	Удельн. вес конструкт. элем. с поправкой	Износ в %	Приведенный износ на уд. вес констр.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	<i>бетонные</i> <i>с армированием</i>		<i>7</i> <i>4</i>	<i>1</i>	<i>7</i> <i>4</i>	<i>30</i>	<i>1.2</i> <i>2.1</i>
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки	<i>блочные</i> <i>деревянные</i> <i>штукатурка</i>		<i>28</i> <i>25</i>	<i>1</i>	<i>28</i> <i>25</i>	<i>30</i>	<i>8.4</i> <i>7.5</i>
3	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	<i>пл. - бетонная</i> " "		<i>9</i>	<i>1</i>	<i>9</i>	<i>20</i>	<i>1.8</i>
4	Крыша	<i>облицованная</i> <i>с перекрытием</i>		<i>26</i>	<i>1</i>	<i>26</i>	<i>30</i>	<i>1.8</i> <i>0.6</i>
5	Полы	<i>деревянные</i> <i>с покрытием</i>		<i>7</i>	<i>1</i>	<i>7</i>	<i>40</i>	<i>2.8</i>
6	Проемы оконные дверные	<i>деревянные</i> <i>с металлическим</i> <i>окладом</i>		<i>6</i> <i>13</i>	<i>1</i>	<i>6</i> <i>13</i>	<i>40</i>	<i>2.4</i> <i>5.2</i>
7	Отделочн. раб. а. Наружн. отделка архитектур. оформл. б. Внутренн. отделка а. б.	<i>штукатурка</i> <i>по бетону</i> <i>штукатурка</i> <i>по бетону</i>		<i>6</i> <i>14</i>	<i>1</i>	<i>6</i> <i>14</i>	<i>30</i>	<i>1.8</i> <i>5.1</i>
8	Санитарно- и электротехнические работы ванны с газов. колонк. с дров. колонкой с горяч. водосн. горячее водоснаб. вентиляция газоснабжение мусоропровод лифты канализация	<i>да</i> <i>да</i> <i>да</i> <i>да</i> <i>да</i> <i>да</i> <i>да</i> <i>да</i> <i>да</i> <i>да</i> <i>да</i>		<i>20</i> <i>14</i>	<i>1</i> <i>-0.8</i>	<i>20</i> <i>13.2</i>	<i>30</i>	<i>6.0</i> <i>4.6</i>
9	Разные работы	<i>простая</i>		<i>6</i> <i>14</i>	<i>1</i>	<i>6</i> <i>14</i>	<i>40</i>	<i>5.6</i> <i>2.1</i>

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ

и поэтажному плану жилого дома,

положенного в городе (поселке)

по улице (пер.)

№

Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру				Высота помещения по внутреннему обмеру
						общая полезная	в том числе			
							жилая	подсобная	прочая	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I			1	душевая	0.95×1.20	1.1		1.1		2.53
			2	туалет	1.20×0.90	1.1		1.1		
			3	кладовая	3.50×2.60	9.1		9.1		
		138	4	жилая	2.53×5.60	14.2	14.2			
		137	5	"	3.0×5.60	16.8	16.8			
		136	6	"	4.15×3.0	12.5	12.5			
		135	4	"	2.50×4.20	10.5	10.5			
			8	кабинет	2.04×4.15	11.1			11.1	
			9	"	2.20×4.15	9.1			9.1	
		143	10	жилая	2.90×4.20	12.2	12.2			
		142	11	"	2.55×4.20	10.7	10.7			
		141	12	"	2.90×4.20	12.2	12.2			
		91	13	"	2.95×4.20	12.4	12.4			
		92	14	"	2.65×4.15	11.0	11.0			
		93	15	"	2.83×4.15	11.7	11.7			
		94	16	"	2.20×4.20	9.2	9.2			
		95	17	"	2.04×4.20	11.2	11.2			
		96	18	"	2.50×4.20	10.5	10.5			
		97	19	"	3.0×4.15	12.5	12.5			
		3	20	"	2.80×4.20	11.8	11.8			
		4	21	"	2.50×4.20	10.5	10.5			
		5	22	"	2.90×4.20	12.2	12.2			
		6	23	"	2.20×4.15	9.1	9.1			
		7	24	"	2.60×4.20	10.9	10.9			
		8	25	"	2.85×4.20	12.0	12.0			
		9	26	"	2.90×4.20	12.2	12.2			
			27	кабинет	2.90×4.15	12.0			12.0	
			28	"	2.65×4.15	11.0			11.0	
			29	"	2.80×4.20	11.8			11.8	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				30	кабинет	2.20 x 4.20	9.2			9.2
				31	"	2.70 x 4.20	11.3			11.3
				32	"	2.60 x 4.20	10.9			10.9
				33	"	2.90 x 4.20	12.2			12.2
				34	"	2.85 x 5.60	16.0			16.0
				35	"	2.34 x 5.60	13.3			13.3
				36	"	3.55 x 2.46	9.8			9.8
				37	кухня	1.15 x 0.85	1.0	1.0		
				38	узел	1.15 x 0.90	1.0	1.0		
				39	"	1.20 x 0.90	1.1	1.1		
				40	кухня	0.85 x 1.20	1.0	1.0		
				41	кабинет	2.85 x 3.60	10.3			10.3
				42	"	5.60 x 2.53	14.2			14.2
				43	"	5.60 x 2.90	16.2			16.2
		10		44	кухня	5.60 x 2.90	16.2	16.2		
		11		45	"	2.02 x 5.60	14.7	14.7		
				46	кухня	2.80 x 3.47	9.7			9.7
				47	кухня	0.90 x 1.20	1.1			1.1
				48	душевая	1.0 x 1.20	1.2			1.2
				49	"	1.1 x 1.20	1.3			1.3
				50	кухня	0.80 x 1.20	1.0			1.0
				51	кухня	3.50 x 2.83	9.9			9.9
		1		52	кухня	2.63 x 5.60	14.7	14.7		
		2		53	"	5.60 x 2.75	15.4	15.4		
		98		54	"	5.60 x 2.90	16.2	16.2		
		99		55	"	2.52 x 5.55	14.0	14.0		
				56	кухня	2.70 x 3.45	9.3			9.3
				57	кухня	0.80 x 1.20	1.0			1.0
				58	душевая	1.10 x 1.30	1.4			1.4
				59	"	1.40 x 1.40	1.5			1.5
				60	кухня	1.40 x 0.80	1.1			1.1
				61	кухня	3.50 x 2.80	9.8			9.8
		89		62	кухня	2.60 x 5.60	14.6	14.6		
		90		63	"	2.93 x 5.57	16.3	16.3		

Работу выполнил техник _____

Проверил контролер _____

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				78	коридор	$1.0 \times 1.30 +$ $(1.0 \times 0.30) \times 2 +$ $+ 1.30 \times 2.05 +$ $+ 7.40 \times 1.30$	14.2			
				79	шкаф	1.20×1.30	1.6			
				80	"	1.30×1.30	1.7			
				81	коридор	$4.30 \times 1.30 +$ $(0.30 \times 1.0) \times 2 +$ $1.0 \times 1.30 +$ 2.0×1.30	14.0			
				82	"	$1.0 \times 1.30 +$ $(0.30 \times 1.0) \times 2 +$ $1.35 \times 1.95 +$ 7.20×1.30	13.9			
				83	шкаф	1.20×1.30	1.6			
					Итого:		125.0			
				1	коридор	2.20×1.20	2.6			
				а	лестн. кя.	4.30×2.20	9.5			
				1	коридор	2.20×1.20	2.6			
				б	лестн. кя.	4.30×2.20	9.5			
				1	коридор	2.20×1.20	2.6			
				в	лестн. кя.	4.30×2.20	9.5			
				1	коридор	2.20×1.20	2.6			
				2	лестн. кя.	4.30×2.20	9.5			
					Итого:		48.4			

Работу выполнил техник _____

Проверил контролер _____

ЭКСПЛИКАЦИЯ

и поэтажному плану жилого дома,
находящегося в городе (поселке) _____ № _____
по улице (пер.) _____

по улице (пер.)									
Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру				Высота помещения по внутреннему обмеру
					общая полезная	в том числе			
						жилая	подсобная	прочая	
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I		1	душевая	1.25×1.0	1.3		1.3		2.50
		2	пидорей	0.90×1.25	1.1		1.1		
		3	кухня	3.45×2.65	9.1		9.1		
	154	4	пидорей	2.50×5.60	14.0	14.0			
	153	5	"	3.01×5.60	16.9	16.9			
	152	6	"	4.15×2.90	12.0	12.0			
	151	7	"	2.40×4.15	10.0	10.0			
	150	8	"	2.85×4.15	11.8	11.8			
	149	9	"	2.22×4.20	9.3	9.3			
	148	10	"	2.90×4.20	12.2	12.2			
			"	2.45×4.20	10.3	10.3			
	147	11	"	3.0×4.15	12.5	12.5			
	146	12	"	2.87×4.15	11.9	11.9			
	102	13	"	2.52×4.20	10.6	10.6			
	103	14	"	3.03×4.17	12.6	12.6			
	104	15	"	2.23×4.20	9.4	9.4			
	105	16	"	2.80×4.20	11.8	11.8			
	106	17	"	2.50×4.15	10.4	10.4			
	107	18	"	2.92×4.15	12.1	12.1			
	108	19	"	2.90×4.15	12.0	12.0			
	16	20	"	2.46×4.08	10.0	10.0			
	15	21	"	2.78×4.12	11.5	11.5			
	14	22	"	2.20×4.20	9.2	9.2			
	17	23	"	3.0×4.20	12.6	12.6			
	18	24	"	2.53×4.20	10.6	10.6			
	19	25	"	2.90×4.16	12.1	12.1			
	20	26	"	2.87×4.20	12.1	12.1			
	64	27	"	2.50×4.20	10.5	10.5			
	65	28	"	2.98×4.20	12.5	12.5			
	66	29	"						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				30	кабинет	2.20 x 4.16	9.2	9		9.2
				31	"	2.80 x 4.20	11.8			11.8
				32	"	2.40 x 4.20	10.1			10.1
				33	"	2.94 x 4.20	12.5			12.5
				34	"	2.80 x 5.60	16.2			16.2
				35	"	2.63 x 5.60	14.7			14.7
				36	"	2.60 x 3.45	9.0			9.0
				37	кухня	0.85 x 1.20	1.0		1.0	
				38	душевая	1.20 x 1.25	1.4		1.4	
				39	душевая	1.0 x 1.30	1.3		1.3	
				40	кухня	1.30 x 0.90	1.2		1.2	
				41	кухня	2.70 x 3.50	9.5		9.5	
			62	42	ванная	2.60 x 5.60	14.6	14.6		
			63	43	"	3.0 x 5.60	16.8	16.8		
			21	44	"	3.02 x 5.60	16.9	16.9		
			22	45	"	2.65 x 5.60	14.8	14.8		
				46	кухня	2.62 x 3.45	9.0		9.0	
				47	кухня	0.90 x 1.20	1.1		1.1	
				48	душевая	1.0 x 1.20	1.2		1.2	
				49	"	1.0 x 1.20	1.2		1.2	
				50	кухня	0.90 x 1.20	1.1		1.1	
				51	кухня	2.60 x 3.50	9.1		9.1	
			12	52	ванная	2.50 x 5.65	14.1	14.1		
			13	53	"	2.90 x 5.70	16.5	16.5		
			109	54	"	2.90 x 5.60	16.2	16.2		
			110	55	"	2.48 x 5.60	13.9	13.9		
				56	кухня	2.64 x 3.50	9.3		9.3	
				57	кухня	0.80 x 1.25	1.0		1.0	
				58	душевая	1.10 x 1.25	1.4		1.4	
				59	"	1.10 x 1.25	1.4		1.4	
				60	кухня	0.80 x 1.25	1.0		1.0	
				61	кухня	2.63 x 3.50	9.2		9.2	
			120	62	ванная	2.84 x 5.60	16.1	16.1		
			101	63	"	2.83 x 5.60	15.8	15.8		

Работу выполнил техник _____

Проверил контролер _____

Благоустройство № 74 - Д. 13. 0005 -

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану жилого дома,
положенного в городе (поселке) _____
по улице (пер.) _____ № _____

10.1	12.5	16.7	14.7	9.0	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончат мезонином)	№ помещения (квартиры)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру				Высота помещения по внутреннему обмеру
					2	3	4	5	6	7	общая полезная	в том числе			12
											8	9	10	11	
							145	64	жилая	3.03×5.63	17.1	17.1			
							144	65	"	2.70×5.60	15.1	15.1			2.50
								66	кухня	2.60×3.50	9.1		9.1		
								67	спальня	0.90×1.25	1.1		1.1		
								68	душевая	1.0×1.25	1.3		1.3		
								69							
							Итого по II-этажу:				655.1	488.8	83.4	83.5	
							69	кухня	1.20×1.30		1.6				
							70	коридор	$7.20 \times 1.30 +$ $1.0 \times 1.30 +$ $(1.0 \times 0.30) \times 2 +$ 2.05×1.30		13.9				
							71	"	$1.0 \times 1.30 +$ $(1.0 \times 0.30) \times 3 +$ $1.25 \times 2.0 +$ $7.30 \times 1.30 +$ $1.30 \times 1.30 +$		15.6				
							72	"	$8.60 \times 1.30 +$ $(1.0 \times 0.30) \times 2 +$ $1.0 \times 1.30 +$ 1.27×2.0		15.6				
							73	"	$1.0 \times 1.30 +$ $1.30 \times 2.0 +$ $7.10 \times 1.30 +$ $(1.0 \times 0.30) \times 2$		13.7				
							74	кухня	1.30×1.30		1.7				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				75	линейс	1.30×1.30	1.7			
				76	коридор	$7.10 \times 1.30 +$				
						$1.30 \times 1.30 +$				
						$1.0 \times 1.30 +$				
						$(0.30 \times 1.0) \times 2$	13.6			
				77	"	$1.0 \times 1.30 +$				
						$7.30 \times 1.30 +$				
						$1.30 \times 2.0 +$				
						$(1.0 \times 0.30) \times 2$	14.0			
				78	линейс	1.25×1.30	1.6			
				79	"	1.30×1.30	1.7			
				80	коридор	$7.30 \times 1.30 +$				
						$1.30 \times 2.0 +$				
						$1.0 \times 1.30 +$				
						$(1.0 \times 0.30) \times 2$	14.0			
				81	"	$1.0 \times 1.30 +$				
						$1.30 \times 2.0 +$				
						$7.10 \times 1.30 +$				
						$(0.30 \times 1.0) \times 2$	13.7			
				82	линейс	1.30×1.30	1.7			
					Итого:		124.1			
				а	лестн. кн	5.60×2.22	12.4			
				б	"	5.60×2.20	12.3			
				в	"	5.60×2.20	12.3			
				г	"	5.60×2.20	12.3			
					Итого:		49.3			

Работу выполнил техник _____

Проверил контролер _____

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану жилого дома,
положенного в городе (поселке)

по улице (пер.)

№

Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру				Высота помещения по внутреннему обмеру
						общая полезная	в том числе			
							жилая	подсобная	прочая	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
III			1	душевая	1.0×1.40	1.4		1.4		2.50
			2	коридор	0.90×1.40	1.3		1.3		
			3	кухня	3.53×2.60	9.2		9.2		
		155	4	пеленал	2.60×5.60					
			4а	шкаф	0.50×0.60	14.3	14.3			
		156	5	пеленал	0.50×0.60	0.3		0.3		
		157	6	"	2.95×5.60	16.5	16.5			
		158	7	"	4.15×3.0	12.5	12.5			
		159	8	"	2.53×4.15	10.5	10.5			
		160	9	"	2.65×4.15	11.0	11.0			
		161	10	"	2.20×4.10	9.0	9.0			
		162	11	"	3.03×4.10	12.4	12.4			
		163	12	"	2.24×4.15	9.4	9.4			
		113	13	"	2.86×4.15	11.9	11.9			
		114	14	"	3.0×4.20	12.6	12.6			
		115	15	"	2.52×4.15	10.5	10.5			
		116	16	"	2.90×4.10	11.9	11.9			
		117	17	"	2.20×4.15	9.1	9.1			
		118	18	"	2.76×4.20	11.6	11.6			
		119	19	"	2.50×4.20	10.5	10.5			
		25	20	"	2.90×4.20	12.2	12.2			
		26	21	"	2.83×4.15	11.7	11.7			
		27	22	"	2.50×4.20	10.5	10.5			
		28	23	"	2.90×4.20	12.2	12.2			
		29	24	"	2.20×4.20	9.2	9.2			
		30	25	"	3.01×4.20	12.6	12.6			
		31	26	"	2.36×4.15	9.8	9.8			
	69	27	"	3.0×4.20	12.6	12.6				
					3.0×4.20	12.6	12.6			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			70	33	железа	2.53 x 4.15	10.5	10.5		
			71	34	"	2.80 x 4.20	12.2	12.2		
			72	30	"	2.20 x 4.15	9.1	9.1		
			73	31	"	2.85 x 4.20	12.0	12.0		
			74	32	"	2.38 x 4.20	10.0	10.0		
			75	33	"	4.15 x 3.0	12.5	12.5		
			76	34	"	2.50 x 5.60	16.2	16.2		
			77	35	"	2.60 x 5.60	14.6	14.6		
				36	кухня	2.60 x 3.50	9.1	9.1		
				37	пирог	0.85 x 1.40	1.2		1.2	
				38	гушевар	1.05 x 1.40	1.5		1.5	
				39	"	1.0 x 1.35	1.4		1.4	
				40	пирог	0.80 x 1.35	1.2		1.2	
				41	кухня	2.65 x 3.50	9.3		9.3	
			67	42	железа	2.60 x 5.60	14.6	14.6		
			68	43	"	3.04 x 5.60	17.0	17.0		
			32	44	"	2.92 x 5.60	16.4	16.4	✓	
			33	45	"	2.67 x 5.60	15.0	15.0	✓	
				46	кухня	2.65 x 3.50	9.3		9.3	✓
				47	пирог	0.80 x 1.25	1.0		1.0	✓
				48	гушевар	1.10 x 1.25	1.4		1.4	✓
				49	"	1.10 x 1.20	1.4		1.4	✓
				50	пирог	0.80 x 1.30	1.0		1.0	✓
				51	кухня	2.60 x 3.50	9.1		9.1	✓
			23	52	железа	2.67 x 5.60	15.0	15.0		
			24	53	"	2.80 x 5.60	15.7	15.7		
			120	54	"	3.0 x 5.65	17.0	17.0		
			121	55	"	2.50 x 5.60	14.0	14.0		
				56	кухня	2.60 x 3.45	9.0		9.0	
				57	пирог	0.80 x 1.30	1.0		1.0	
				58	гушевар	1.10 x 1.30	1.4		1.4	
				59	"	1.05 x 1.26	1.3		1.3	
				60	пирог	0.80 x 1.26	1.1		1.1	
				61	кухня	3.50 x 2.66	9.3		9.3	

Работу выполнил техник _____

Проверил контролер _____

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				76	линей	1.50×1.30	2.0		
				77	коридор	$6.90 \times 1.30 +$			
						$2.0 \times 1.20 +$			
						$1.0 \times 1.30 +$			
				78	"	$(0.30 \times 1.0) \times 2$	13.3		
						$1.0 \times 1.30 +$			
						$7.20 \times 1.30 +$			
						$1.30 \times 2.0 +$			
						$(1.0 \times 0.30) \times 2$	13.9	✓	
				79	линей	1.40×1.30	1.8	✓	
				80	"	1.40×1.30	1.8		
				81	коридор	$7.20 \times 1.30 +$			
						$2.0 \times 1.20 +$			
						$1.0 \times 1.30 +$			
				82	"	$(0.30 \times 1.0) \times 2$	13.7		
						$1.0 \times 1.30 +$			
						$1.10 \times 2.0 +$			
						$6.90 \times 1.30 +$			
						$(0.30 \times 1.0) \times 2$	13.1		
				83	линей	1.50×1.30	2.0		
					Итого:		119.5		
				а	лест. ра	5.60×2.20	12.3		
				б	"	5.60×2.20	12.3		
				в	"	5.60×2.20	12.3		
				г	"	5.60×2.20	12.3		
					Итого:		49.2		

Работу выполнил техник _____

Проверил контролер _____

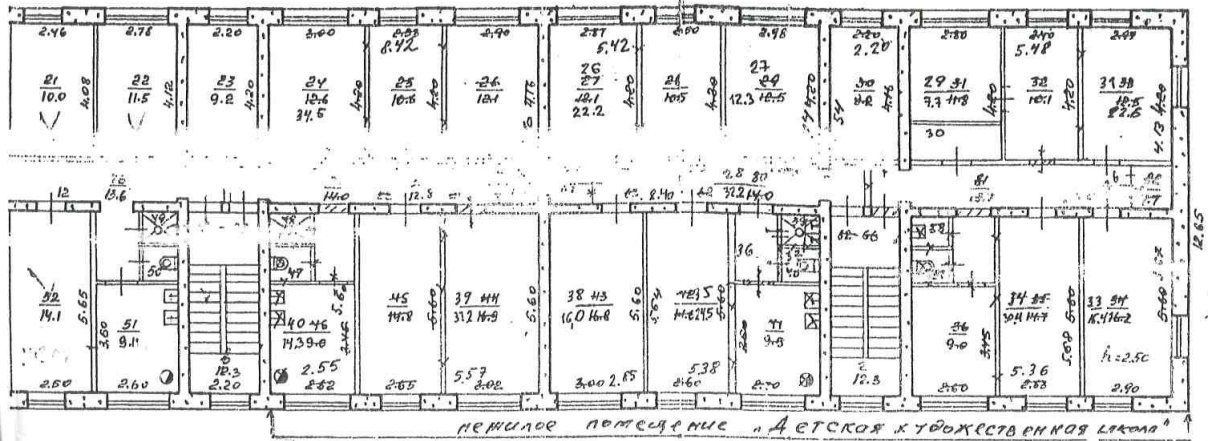
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				76	ш.коф.	1.30 x 1.40	1.8				
				77	"	1.50 x 1.30	2.0				
				78	коридор	6.80 x 1.30 +					
						2.0 x 1.20 +					
						1.0 x 1.30 +					
						(0.30 x 1.0) x 2	13.3				
				79	"	1.0 x 1.30 +					
						4.20 x 1.30 +					
						1.10 x 2.0 +					
						(0.30 x 1.0) x 2	13.5				
				80	ш.коф.	1.40 x 1.30	1.8				
				81	"	1.50 x 1.30	2.0				
				82	коридор	4.10 x 1.30 +					
						1.0 x 1.30 +					
						2.0 x 1.20 +					
						(0.30 x 1.0) x 2	13.5				
				83	"	1.0 x 1.30 +					
						6.80 x 1.30 +					
						2.0 x 1.20 +					
						(0.30 x 1.0) x 2	13.3				
				84	ш.коф.	1.50 x 1.30	2.0				
					Итого:		132.6				
				а	лестн. кл.	5.60 x 2.20	12.3				
				б	"	5.60 x 2.20	12.3				
				в	"	5.60 x 2.20	12.3				
				г	"	5.60 x 2.20	12.3				
					Итого:		49.2				
					Всего по объекту		2612.7	2003.9	346.9	261.9	

Под коридорами и лестн. кл. 491.2
Работу выполнил техник

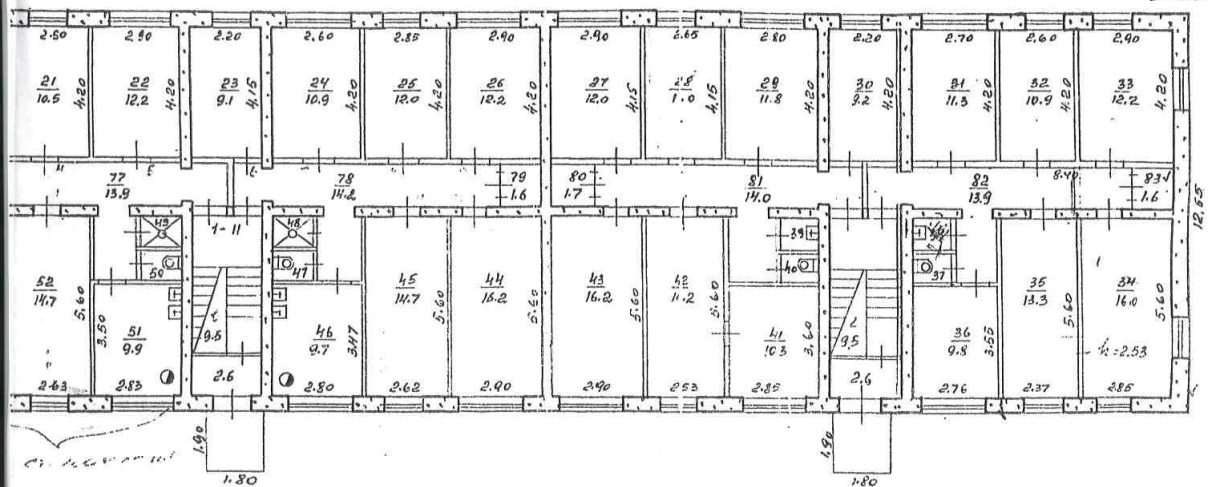
Проверил контролер

196.1

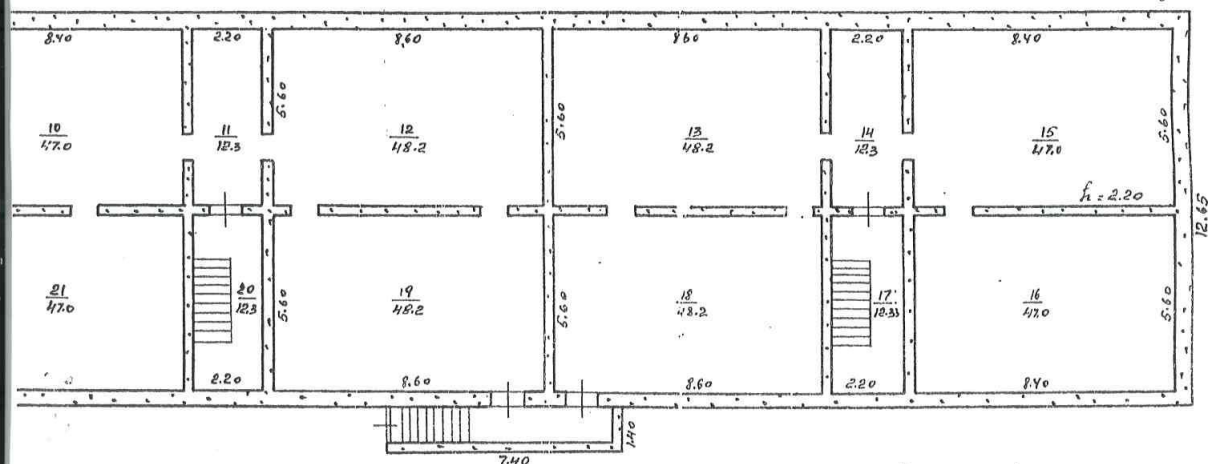
II-этаж



I-этаж



подвал



2 уса

17/ХІ-772

